

ПОРЯДОК **надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди**

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди (надалі – «**Порядок**») розроблений з метою реалізації орендарем положень Закону України "Про приватизацію державного та комунального майна", Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 03.06.2020 № 483.

1.2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку:

1.2.1. **Невід'ємні поліпшення орендованого майна** – здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

До невід'ємних поліпшень слід відносити роботи, виконані орендарем за власний рахунок відповідно до рекомендованого переліку, а саме:

1.2.1.1. Ремонт фасаду орендованого приміщення у межах орендованого приміщення, а також за наявності необхідних дозволів на здійснення ремонтно-реставраційних робіт фасаду.

1.2.1.2. Всі види будівельно-монтажних та ремонтних робіт, які необхідно виконати з метою відновлення міцності та стійкості основних несучих конструктивних елементів орендованих приміщень: підсилення стін, фундаментів, перекриття будівлі та інші.

1.2.1.3. Повна заміна окремих конструктивних елементів орендованих приміщень, які зазнали руйнування внаслідок тривалої експлуатації: заміна вікон, дверей, підлоги, системи опалення, водопостачання, каналізації, енергозабезпечення, зовнішніх мереж тощо.

1.2.1.4. Реставрація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності (у разі, якщо об'єкт оренди знаходиться у будівлі, яка відноситься до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії тощо)).

1.2.2. **Згода орендодавця на невід'ємні поліпшення** – рішення представницького органу, який доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

1.2.3. **Перевірка невід'ємних поліпшень** - встановлення відповідності між поліпшеннями, зазначеними в документах, наданими орендарем, та наявними невід'ємними поліпшеннями.

2. Процедура подання та розгляду документів

2.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця за рахунок власних чи залучених коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

2.2. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його

витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, становитимуть не менше як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

2.3. Процедура надання орендарю згоди орендодавця комунального майна Скалатської міської ради на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна містить такі етапи:

- 2.3.1. подання заяви і пакета документів орендарем;
- 2.3.2. розгляд заяви і документації орендаря;
- 2.3.3. прийняття відповідного рішення.

2.4. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає **балансоутримувачу об’єкта оренди заяву та такий пакет документів:**

- 1) опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення.
- 3) приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності).
- 4) висновок про вартість майна, виконаний суб’єктом оціночної діяльності. Висновок про вартість майна має бути дійсним на момент подання заяви на невід’ємні поліпшення. Якщо висновок про вартість майна був здійснений більше як три роки назад, то такий не береться до уваги. Заявник подає заяву про здійснення нового висновку про вартість майна і даний висновок майна є підставою для внесення змін до договору оренди як додаток до договору.

- 5) проектно-кошторисну документацію, розроблену ліцензованою організацією.

- 6) експертний звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень.

- 7) письмовий дозвіл центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації, якщо об’єкт оренди, знаходиться у будівлі, яка є пам’яткою національного значення, у випадках передбачених законодавством України або письмовий дозвіл державної адміністрації відповідно до її компетенції, на підставі погодженої з нею науково-проектної документації, якщо об’єкт оренди, знаходиться у будівлі, яка є пам’яткою місцевого значення, у випадках передбачених законодавством України.

Виготовлення проектно – кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна проводиться та оплачується Орендарем і в подальшому Орендодавцем не відшкодовується.

2.5. Після отримання заяви та документів, визначених п.2.4. Порядку, балансоутримувач здійснює огляд приміщення та складає акт візуального обстеження об’єкта оренди, в якому зазначається опис стану об’єкта, висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна (додаток №1). До акта візуального обстеження об’єкта оренди додаються фотографічні зображення об’єкта оренди.

2.6. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі балансоутримувач повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У випадку не усунення орендарем встановлених недоліків у **місячний** термін, подані документи повертаються орендареві.

2.7. У випадку наявності повного обсягу документів, згідно переліку, визначеного п.2.4. Порядку, балансоутримувач у місячний термін з дати отримання документів від орендаря, приймає рішення про погодження клопотання орендаря або про відмову в погодженні такого клопотання та направляє подані орендарем документи, акт візуального обстеження об’єкта оренди та копію прийнятого рішення на адресу постійної комісії з обстеження стану орендованого майна(об’єктів нежитлової нерухомості) Скалатської міської ради. Постійна комісія з обстеження стану орендованого майна(об’єктів нежитлової нерухомості) Скалатської міської ради у двотижневий термін надає висновок про доцільність надання дозволу на здійснення невід’ємних поліпшень. Висновок постійної

комісії з обстеження стану орендованого майна(об'єктів нежитлової нерухомості) Скалатської міської ради направляється у Відділ земельних відносин та комунальної власності , який протягом 10 робочих днів готує проєкт рішення сесії Скалатської міської ради про надання/відмову від надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди.

2.8. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна приймає Скалатська міська рада на підставі поданих орендарем документів, акта візуального обстеження об'єкта оренди та рекомендаційного висновку постійної комісії з обстеження стану орендованого майна(об'єктів нежитлової нерухомості) Скалатської міської ради.

2.9. Підставами для прийняття рішення про відмову в наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

У випадку відмови на здійснення невід'ємних поліпшень весь пакет документів повертається орендарю.

2.10. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Проведення орендарем невід'ємних поліпшень

3.1. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його орендодавцю.

3.2. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

3.3. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з поданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт, а також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, у разі, якщо об'єктом оренди є нерухоме майно площею понад 150 кв. м. До актів виконаних робіт додається сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта (черги, окремого пускового комплексу) проєктній документації, що підтверджує його готовність до експлуатації для об'єктів, які належать до класу наслідків СС3 або сертифікат готовності для об'єктів, які належать до класу наслідків СС2, або декларацію про готовність до експлуатації об'єкта, що за класом наслідків (відповідальності) належить до об'єктів з незначними наслідками (СС1).

3.4. Після завершення робіт з поліпшення об'єкта оренди Відділ земельних відносин та комунальної власності Скалатської міської ради створює комісію з перевірки здійснення невід'ємних поліпшень, до складу якої входить по одному представнику орендодавця, орендаря, балансоутримувача та постійної комісії Скалатської міської ради.

3.5. У разі, якщо поліпшення здійснені щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до складу комісії, окрім осіб визначених п.3.4 Порядку, входить також Відділ (якщо створено відділ культурної спадщини).

3.6. Комісія складає висновок про здійснення невід'ємних поліпшень, проведених орендарем у термін 15 робочих днів.

3.7. Невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця, не підлягають відшкодуванню і є власністю Скалатської міської ради. Невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат, не підлягають відшкодуванню у частині перевищення витрат і є власністю Скалатської міської ради.

3.8. Невід'ємні поліпшення, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю Скалатської міської ради.

3.9. Невід'ємні поліпшення об'єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю Скалатської міської ради та не підлягають відшкодуванню.

3.10. Якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід'ємні поліпшення орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення, то він не має права на їх відшкодування і невід'ємні поліпшення, в такому випадку, є власністю Скалатської міської ради.

3.11. У разі припинення з ініціативи Орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди, здійснені орендарем невід'ємні поліпшення є власністю Скалатської міської ради.

3.12. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою міської ради, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна згідно з Порядком передачі майна в оренду, якщо інше не визначено договором оренди.

3.13. Орендар має право на приватизацію об'єкта способом викупу за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконав умови, перелічені у підпунктах 3.13.1-3.13.6:

3.13.1. Орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, у розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

3.13.2. Орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна способом викупу.

3.13.3. Невід'ємні поліпшення виконані у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

3.13.4. Здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності.

3.13.5. Орендар належно виконує всі умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати.

3.13.6. Договір оренди є чинним на момент приватизації.

3.14. Орендар, який має право викупу відповідно до пункту 3.13 цього Порядку, звертається до орендодавця із заявою про приватизацію нежитлових приміщень способом викупу. Відділ земельних відносин та комунальної власності Скалатської міської ради готує проєкт рішення протягом 15 робочих днів. Рішення щодо приватизації способом викупу приймає Скалатська міська рада відповідно до Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна", у разі виконання орендарем всіх умов, передбачених у пункті 3.13 цього Порядку.

3.15. У разі, якщо Скалатська міська рада прийняла рішення про приватизацію об'єкта оренди на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсує покупець.

3.16. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою орендодавця, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у розмірі, що визначені на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

3.16.1. Орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25

відсотків ринкової вартості майна, крім його витрат на виконання ремонтних робіт, що вже були зараховані.

3.16.2. Орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень.

3.16.3. Здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до п. 165 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

3.16.4. Орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати.

3.16.5. Орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

3.17. Для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

3.18. Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення невід'ємних поліпшень" та стані "до проведення невід'ємних поліпшень". Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

3.19. Для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна), рецензію на нього та висновок будівельної експертизи, передбачений у пункті 3.18.3 цього Порядку, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

3.20. Вартість невід'ємних поліпшень компенсує орендодавець попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У такому разі вартість невід'ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому.

Орендодавець компенсує вартість невід'ємних поліпшень попередньому орендарю після підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди за умови дотримання вимог пункту 159 Порядку передачі комунального та і таких умов:

- відсутності в попереднього орендаря зобов'язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди;

- компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

3.21. У випадку приватизації об'єкта оренди компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

3.22. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди Скалатської міської ради компенсації не підлягає.

Додаток №1
до Порядку надання згоди
орендарю на здійснення
невід'ємних поліпшень
об'єкта оренди

АКТ ВІЗУАЛЬНОГО ОБСТЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

Дата огляду: _____ 20__ р.

м. Скалат

Члени комісії з обстеження об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності Скалатської міської об'єднаної територіальної громади, створеної на підставі _____ у складі:

(розпорядження, рішення і тд.)

Голови комісії:

1) _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

Членів комісії:

2) _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

3) _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

4) _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

5) _____
(прізвище, ім'я та по батькові, посада)

Створені на підставі клопотання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди від _____ 20__ р., направленого

_____ (повна назва суб'єкта господарської діяльності, його місцезнаходження, код ЄДРПОУ)
здійснили візуальне обстеження нежитлового приміщення, загальною площею _____,
що знаходиться за адресою: _____.

В ході візуального обстеження приміщення комісією встановлено наступне:

1. Об'єкт оренди складається з: _____

_____.

2. Технічний стан об'єкта оренди: _____

Висновок комісії

(висновок про стан об'єкта обстеження, про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень)

Додатки:

1. Фотографічні зображення об'єкта оренди у кількості ____ шт.

Голова комісії

Члени комісії

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____