

РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
(8 скликання)
Р І Ш Е Н Н Я

« ____ » _____ 2022 року

№ ____

Про затвердження Положення про надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади

Керуючись ст. 26, ч. 9 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади, Рівненська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади, що додається.

2. Скасувати рішення виконавчого комітету Рівненської міської ради: № 151 від 14.11.2000, № 91 від 11.04.2006, № 185 від 22.12.2008, № 85 від 09.06.2015.

2. Зобов'язати усіх керівників виконавчих органів Рівненської міської ради та керівників підприємств, установ і організацій, що перебувають у комунальній власності, при наданні орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади керуватися цим Положенням.

3. Контроль за виконанням цього рішення доручити постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю (голова – Павло Алексеви́ч), секретарю міської ради Віктору Шакирзяну, а організацію його виконання – начальнику Управління комунальною власністю виконавчого комітету Рівненської міської ради Олесі Смолович та керівникам комунальних підприємств, закладів, установ та організацій.

Міський голова

Олександр ТРЕТЯК

Дата візування

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

Начальник Управління
комунальною власністю

Олеся СМОЛОВИК

Начальник Управління
культури і туризму

Наталія ЛОЗОВСЬКА

Головний спеціаліст – юрист
організаційного відділу

Рекомендації постійних комісій:

Голова постійної комісії з питань
бюджету, фінансів та управління
комунальною власністю

Павло АЛЕКСЄВИЧ

Голова постійної комісії з питань міського
господарства, транспорту, зв'язку та
екології

Катерина МАРЧУК

Готували:

Депутати Рівненської міської ради:

Опубліковано на офіційному сайті
Рівненської міської ради та її виконавчого комітету
« ___ » _____ 2022 року

Пояснювальна записка
до проєкту рішення Рівненської міської ради
«Про затвердження Положення про надання орендарю згоди орендодавця
комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого
комунального майна Рівненської міської територіальної громади»

Проєкт рішення підготовлено відповідно ст. 26, ч. 9 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

На даний час відносини щодо надання орендарю згоди орендодавця майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності регулюються рішеннями Виконавчого комітету Рівненської міської ради від 14.11.2000 № 151, яким було затверджено Положення про надання дозволів та проведення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, до якого було внесено зміни рішеннями Виконавчого комітету від 11.04.2006 № 91 та від 22.12.2008 № 185.

В подальшому в рішенні Виконавчого комітету від 09.06.2015 № 85 внесено зміни до цих рішень виконавчого комітету шляхом викладення вказаного Положення в новій редакції.

01.02.2020 року введено в дію положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX (далі – Закон), яким на законодавчому рівні визначено загальні умови надання орендодавцем згоди на здійснення поліпшень державного та комунального майна, переданого в оренду.

Крім того пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону визнано таким, що втратив чинність Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-ХІІ (із наступними змінами), на підставі норм якого було розроблено виконавчим комітетом Рівненської міської ради Положення про надання дозволів та проведення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

Так, положеннями Закону, які набрали чинності з 01.02.2020 року, а саме ч. 4 статті 21 передбачено, що рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Крім того, 03.06.2020 Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», якою врегульовано механізм надання орендодавцем згоди на здійснення поліпшень державного та комунального майна, переданого в оренду.

Враховуючи наведене, станом на даний час норми діючого «Положення про надання дозволів та проведення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» у редакції рішення виконавчого комітету від 09.06.2015 № 85 є не актуальними та потребують приведення у відповідність до вимог чинного законодавства.

Згідно з ч. 9 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рішення виконавчого комітету ради з питань, віднесених до власної компетенції виконавчих органів ради, можуть бути скасовані відповідною радою.

Таким чином, вказаним проектом рішенням пропонується скасувати вищевказані рішення виконавчого комітету Рівненської міської ради про затвердження «Положення про надання дозволів та проведення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» із подальшими змінами та затвердити нове Положення, яке буде ґрунтуватися на нормах Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Готували:

Депутати Рівненської міської ради:

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Рівненської міської ради
№ _____

ПОЛОЖЕННЯ

про надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Це Положення розроблене відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», рішення Рівненської міської ради від 17.09.2020 № 7925, з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади.

1.2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку:

- невід'ємні поліпшення орендованого майна – здійснені орендарем за час оренди заходи (перепланування, капітальний ремонт, реставрація), 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:

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

- орендодавець – Управління комунальної власності виконавчого комітету Рівненської міської ради (далі - Управління комунальної власності) або інший суб'єкт визначений відповідно до рішення Рівненської міської ради від 17.09.2020 № 7925.

- 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.

- 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.

- 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 знаходяться у будівлі, яка відносяться до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії тощо)).

- згода орендодавця на невід'ємні поліпшення – наказ (або інший розпорядчий документ) орендодавця, виданий на підставі відповідного рішення міської ради, який доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

- 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 може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

2.2. Процедура надання орендарю згоди орендодавця майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Рівненської міської територіальної громади включає наступні етапи:

2.2.1. Отримання орендарем згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення невід'ємних поліпшень.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

Згода або відмова у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень надається балансоутримувачем у формі листа з копією акту обстеження, адресованому орендарю та орендодавцю. Рішення балансоутримувач приймає за результатами проведеного обстеження орендованого майна, щодо якого звернувся орендар, враховуючи його фізичний (технічний) стан та наявність/відсутність бюджетного фінансування на проведення ремонтних робіт по об'єкту. За результатами обстеження складається акт обстеження із обґрунтуванням доцільності/недоцільності здійснення невід'ємних поліпшень із зазначенням інформації про відсутність/наявність бюджетного фінансування на проведення ремонтних робіт по об'єкту. Відповідь орендарю балансоутримувач надає протягом 10 робочих днів з дати звернення.

2.2.2. Отримання орендарем позитивного висновку щодо відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках культурної спадщини та у зонах їх охорони, а також програм та проектів, реалізація яких може

позначитися на стані об'єктів культурної спадщини в Управлінні культури і туризму виконавчого комітету Рівненської міської ради (далі – Управління культури і туризму), у разі знаходження об'єкта оренди у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини або у щойно виявлених об'єктів культурної спадщини. Для отримання висновку орендар звертається в Управління культури і туризму із заявою та проектно-кошторисною документацією. Вказаний висновок Управлінням культури і туризму надається у термін 10 робочих днів.

2.2.3. Подання орендарем, у разі отримання погодження балансоутримувача щодо здійснення невід'ємних поліпшень, заяви та пакету документів до орендодавця.

2.2.4. Розгляд заяви та документації орендаря.

2.2.5. Прийняття відповідного рішення.

2.3. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає до орендодавця заяву, до якої додає наступні документи:

2.3.1. Опис передбачуваних поліпшень, відповідно до проектно-кошторисної документації, і кошторис витрат на їх проведення.

2.3.2. Висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря. До уваги береться висновок, який зроблений суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

2.3.3. Приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності).

2.3.4. Проектно-кошторисну документацію.

2.3.5. Експертний звіт за результатами експертизи проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

2.3.6. Згоду балансоутримувача про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень (подається копія листа балансоутримувача та копія акта обстеження, зазначені у п. 2.2.1 цього Положення).

2.3.7. Висновок щодо відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках культурної спадщини та у зонах їх охорони, а також програм та проектів, реалізація яких може позначитися на стані об'єктів культурної, наданий Управлінням культури і туризму відповідно до 2.2.2 цього Положення.

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

2.5. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2.6. Після отримання документів про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець протягом 15 робочих днів забезпечує проведення комісійного обстеження за участі одного представника уповноваженого органу балансоутримувача, одного представника Управління

комунальної власності, одного представника Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради (далі – Управління містобудування та архітектури) та одного представника постійної комісії з питань бюджету фінансів та управління комунальною власністю Рівненської міської ради (далі – Постійна комісія). Під час проведення комісійного обстеження здійснюється огляд приміщення та складається акт обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. В акті комісійного обстеження зазначається висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, передбачених проектно-кошторисною документацією, наданою орендарем. Акт комісійного обстеження підписують всі представники комісії та скеровують Постійній комісії та орендодавцю.

2.7. У разі, якщо поліпшення планують здійснити щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до участі в обстеженні входить представник Управління культури і туризму.

2.8. Документи, подані орендарем та акт комісійного обстеження, зазначений у пункті 2.6 цього Положення, орендодавець скерує Постійній комісії та Управлінню комунальною власністю. Постійна комісія та Управління комунальною власністю у двотижневий термін надає висновок про доцільність надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень. Висновок Постійної комісії направляється в Управління комунальної власності, яке протягом 10 робочих днів готує проєкт рішення Рівненської міської ради.

2.9. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна приймає Рівненська міська рада на підставі поданих орендарем документів, акта комісійного обстеження та рекомендаційного висновку Постійної комісії.

2.10. В рішенні міської ради щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна комунальної власності повинно бути зазначено посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію та граничну суму витрат для проведення відповідних робіт.

2.11. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна є підставою видачі орендодавцем наказу або іншого розпорядчого документу про надання згоди на проведення невід'ємних поліпшень у 5-денний термін.

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

2.13. Підставою для прийняття орендодавцем рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу.

2.14. Рішення орендодавця про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень у разі наявності підстав, передбачених у пункті 2.13 цього Положення, оформляється наказом або іншим розпорядчим документом.

2.15. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднює орендодавець 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 для можливості приватизації об'єкта оренди шляхом викупу.

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) проектній 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 орендодавець, створює комісію з перевірки здійснення невід'ємних поліпшень, до складу якої входить по одному представнику орендодавця, орендаря, балансоутримувача, Управління містобудування та архітектури та Постійної комісії.

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 входить представник Управління культури і туризму.

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 Рівненської міської територіальної громади.

3.8. 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 Рівненської міської територіальної громади.

3.9. Невід'ємні поліпшення, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю Рівненської міської територіальної громади.

3.10. Невід'ємні поліпшення об'єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю Рівненської міської територіальної громади та не підлягають відшкодуванню.

3.11. 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 є власністю Рівненської міської територіальної громади.

3.12. У разі припинення з ініціативи орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди здійснені орендарем невід'ємні поліпшення не відшкодовуються та є власністю Рівненської міської територіальної громади.

3.13. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою орендодавця, 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.

3.14. Орендар має право на приватизацію об'єкта способом викупу у випадках та в порядку визначеному Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН