



РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА
(восьме скликання)

РІШЕННЯ

24 грудня 2024 року

м. Рівне

№ 5888

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

Керуючись статтею 26, частиною 9 статті 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статтею 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 "Деякі питання оренди державного та комунального майна", статтею 18 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна", з метою приведення у відповідність із нормами чинного законодавства процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади Рівненська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади, що додається.
2. Скасувати рішення виконавчого комітету Рівненської міської ради від 14.11.2000 № 151, від 11.04.2006 № 91, від 22.12.2008 № 185 та від 09.06.2015 № 85.
3. Це рішення набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення.
4. Контроль за виконанням цього рішення доручити постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю і секретарю міської ради Віктору Шакирзяну, а організацію його виконання – начальнику Управління комунальною власністю виконавчого комітету Рівненської міської ради Олесі Смолувик.

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН

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

1. Загальні положення

1.1. Цей Порядок розроблено 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 комунального майна (крім пам'яток культурної спадщини) згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Рівненської міської територіальної громади.

1.2. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб, які є орендарями майна Рівненської міської територіальної громади, та комунальних підприємств, установ, організацій, що є балансоутримувачами та орендодавцями зазначеного майна.

1.3. Невід'ємними поліпшеннями орендованого майна є здійснені орендарем за час оренди заходи, згода на які надана Рівненською міською радою і які спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

2. Процедура подання, розгляду документів
та прийняття рішення

2.1. Орендар, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, 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 частиною 2 статті 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", становитимуть не менш як 25 відсотків від 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 такі етапи:

- подання орендарем клопотання до балансоутримувача;
- опрацювання клопотання та проведення комісійного обстеження об'єкта оренди;
- прийняття рішення балансоутримувача про погодження (відмову в погодженні) клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- підготовка проєкту рішення Рівненської міської ради про надання згоди (відмови) на здійснення невід'ємних поліпшень;
- проведення орендарем невід'ємних поліпшень та підтвердження їх виконання.

2.2.1. Подання клопотання орендарем до балансоутримувача

Для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає балансоутримувачу клопотання і такі документи:

- 1) опис передбачуваних робіт;
- 2) кошторис витрат на їх проведення;
- 3) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 4) звіт про ринкову вартість, визначену суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди на будь яку дату поточного року. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря;
- 5) рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні;
- 6) розрахунок, підтверджений висновком будівельної експертизи, що прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди становитимуть не менше 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди;
- 7) графік виконання робіт;
- 8) довідку про відсутність заборгованості зі сплати орендної плати, комунальних платежів, витрат на утримання багатоквартирного будинку.

Виготовлення документації на здійснення невід'ємних поліпшень проводить та оплачує орендар і в подальшому ці витрати не відшкодовуються.

2.2.2. Опрацювання клопотання та проведення візуального обстеження об'єкта оренди

Після отримання клопотання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень балансоутримувач впродовж 15 робочих днів створює та забезпечує проведення комісійного обстеження майна за участі представників:

- балансоутримувача;
- органу управління балансоутримувача (в разі наявності);

- орендодавця (якщо орендодавцем є балансоутримувач, то акт підписує балансоутримувач як орендодавець);
- Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради (далі – Управління містобудування та архітектури);
- Управління капітального будівництва виконавчого комітету Рівненської міської ради (далі – Управління капітального будівництва).

Під час проведення комісійного обстеження здійснюють огляд приміщення та складають акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому міститься опис стану об'єкта та до якого додають фотографічні зображення об'єкта оренди.

В акті візуального обстеження зазначається, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні) та робиться висновок про доцільність / недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень, передбачених у наданих орендарем документах.

Якщо комісією визначено, що заплановані невід'ємні поліпшення мають ознаки реконструкції орендованого майна, то комісія зазначає в акті, що подальше оформлення документації повинно відбуватися відповідно до чинного законодавства.

2.2.3. Прийняття рішення балансоутримувача про погодження (відмову в погодженні) клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень

За результатами роботи комісії балансоутримувач впродовж 5-ти робочих днів приймає рішення у формі наказу про погодження клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень або відмову в погодженні.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову в погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу, 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.

2.2.4. Підготовка проєкту рішення Рівненської міської ради про надання згоди (відмови) на здійснення невід'ємних поліпшень

Впродовж 3 (трьох) робочих днів після прийняття рішення балансоутримувач передає документи орендаря, визначені в підпункті 2.2.1, акт візуального обстеження та наказ про погодження клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень або відмову в погодженні Управлінню комунальною власністю для оприлюднення.

Управління комунальною власністю готує проект рішення Рівненської міської ради про надання орендарю згоди (або відмови) на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна та передає його разом з оригіналами документів на розгляд сесії Рівненської міської ради відповідно до її регламенту.

Рішення, які приймають за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

Копію рішення про надання згоди (або відмови) орендодавець надсилає балансоутримувачу та орендарю протягом п'ятнадцяти календарних днів з дати прийняття рішення листом або на вказану в договорі оренди електронну адресу.

2.2.5. Проведення орендарем невід'ємних поліпшень та підтвердження їх виконання

Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень мають бути завершені в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди в разі реалізації права щодо приватизації об'єкта оренди шляхом викупу.

Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт та належним чином завірені копії таких документів:

- копію рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна;
- копію договору оренди;
- копію підписаного замовником і підрядником договору на виконання ремонтно-будівельних робіт;
- копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт, а також документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, якщо об'єктом оренди є нерухоме майно площею понад 150 м² [якщо невід'ємні поліпшення мали ознаки реконструкції, до актів виконаних робіт додаються документи, передбачені чинним законодавством, які свідчать про здачу об'єкта в експлуатацію (сертифікат, декларація тощо)];
- висновок будівельної експертизи щодо підтвердження здійснення і складу невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень;
- звіт про оцінку майна, виконаний незалежним суб'єктом оціночної діяльності, про ринкову вартість невід'ємних поліпшень, здійснений на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача;
- рецензію на звіт про оцінку майна, проведеною відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні";

– інші документи, які можуть бути визначені чинним законодавством, для здійснення ідентифікації невід’ємних поліпшень.

Впродовж 15-ти робочих днів з дня надходження документів від орендаря орендодавець створює комісію з перевірки здійснення невід’ємних поліпшень, до складу якої входять представники комісії, зазначеної в підпункті 2.2.2 цього Порядку, та забезпечує проведення комісійного обстеження здійснених невід’ємних поліпшень.

За результатами роботи комісії складають акт щодо здійснених невід’ємних поліпшень, проведених орендарем.

Секретар міської ради

Віктор ШАКИРЗЯН