



У К Р А Ї Н А
ТЯЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА
Тридцять восьма (позачергова) сесія сьомого скликання
Перше пленарне засідання
Р І Ш Е Н Н Я

від 10 квітня 2020 року № 4646
м.Тячів.

Про оприлюднення проекту регуляторного акту
- Порядку надання орендарю згоди орендодавця
комунального майна на здійснення невід'ємних
поліпшень нежитлових приміщень.

З метою здійснення та реалізації покладених на органи місцевого самоврядування повноважень з питань реалізації державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності відповідно до ст.ст. 7, 11, 31-32 Закону України від 11.09.2003 року №1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» тридцять восьма (позачергова) сесія сьомого скликання Тячівської міської ради

в и р і ш и л а:

1. Оприлюднити проект Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень з метою громадського обговорення проекту регуляторного акту відповідно до статті 13 Закону «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (додається).

2. Відділу комунального майна Тячівської міської ради у місячний термін узагальнити пропозиції щодо внесення змін до проекту регуляторного акту та подати його на затвердження на сесію Тячівської міської ради.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань планування бюджету, фінансів, промисловості, торгівельного та побутового обслуговування населення, розвитку підприємництва (голова комісії Мийсарош Т.С.).

Міський голова

І. І. Ковач

Затверджено:
рішення XXXVIII сесії VII скликання
Тячівської міської ради від 10 квітня
2020 року № 4646

ПОРЯДОК (ПРОЕКТ)

надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень

1.Порядок надання орендарю* згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень (надалі – Порядок) розроблений з метою реалізації орендарем ст. 18 Закону України “Про приватизацію державного та комунального майна”.

2.Терміни, що вживаються у цьому Порядку:

2.1. 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:

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

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.

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.

2.1.4.Реставрація - сукупність науково обгрунтованих 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)).

2.2.Згода орендодавця на невід'ємні поліпшення – наказ відділу комунального майна Тячівської міської ради, виданий на підставі відповідного рішення виконавчого комітету міської ради, який доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

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

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

4.Процедура надання орендарю згоди орендодавця нежитлових приміщень Тячівської об'єднаної територіальної громади на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна містить такі етапи:

4.1. Подання орендарем заяви і пакета документів.

4.2. Розгляд заяви і документації орендаря.

4.3. Прийняття відповідного рішення.

5.Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає заяву відділу комунального майна Тячівської міської ради та такий пакет документів:

5.1.Опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення.

5.2.Приписи органів державної влади (пожежного нагляду, охорони праці тощо) за їх наявності.

5.3.Висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря,

який рецензований та затверджений наказом відділом комунального майна Тячівської міської ради. До уваги береться висновок, який зроблений не більше ніж три роки назад. У разі, якщо висновок був здійснений більше ніж три роки назад, заявник подає заяву до відділу комунального майна Тячівської міської ради про здійснення нового висновку про вартість майна, і цей висновок про вартість майна є підставою для внесення змін до договору оренди** як додаток до цього договору.

5.4. Проектно-кошторисну документацію, погоджену у встановленому порядку відповідно до законодавства України.

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

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

7. Інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень за зверненням відділу комунального майна Тячівської міської ради надає балансоутримувач на підставі наданих орендарем документів, передбачених пунктом 5 цього Порядку, у формі акта обстеження та довідки балансоутримувача про відсутність бюджетного фінансування на проведення ремонтних робіт по об'єкту, затверджених уповноваженим органом.

8. Обстеження щодо доцільності здійснення невід'ємних поліпшень проводиться балансоутримувачем з долученням представників відповідної районної адміністрації або уповноваженого органу балансоутримувача, відділу комунального майна Тячівської міської ради, відділу містобудування та архітектури Тячівської міської ради, а також трьох представників постійної комісії з питань містобудування, будівництва, житлово-комунального господарства та комунальної власності. Акт обстеження балансоутримувач повинен подати до відділу комунального майна Тячівської міської ради не пізніше 14 днів з моменту отримання документів.

9. У разі, якщо поліпшення будуть здійснені щодо об'єкта оренди, котрий знаходиться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до участі в обстеженні входить представник органу управління та охорони історичних пам'яток.

10. У разі знаходження об'єкта оренди у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини, відділ комунального майна Тячівської міської ради надсилає органу управління та охорони історичних пам'яток документи для надання 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.

11. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі відділ комунального майна Тячівської міської ради повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві.

12. Документи, подані балансоутримувачем та орендарем, відділ комунального майна Тячівської міської ради скеровує постійній комісії з питань містобудування, будівництва, житлово-комунального господарства та комунальної власності для розгляду. Постійна комісія у двотижневий термін надає рекомендаційний висновок про доцільність надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень.

13. Рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень приймає виконавчий комітет Тячівської міської ради Закарпатської області на підставі поданих документів.

14. У рішенні виконавчого комітету щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна Тячівської об'єднаної територіальної громади повинно бути зазначено посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт та граничної суми витрат для проведення відповідних робіт, у тому числі у відсотках від ринкової вартості майна, зазначеної у пункті 5.3 цього Порядку.

15. Рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень є підставою для видачі орендодавцем наказу про надання згоди або відмови на проведення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень.

16. У разі відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.
17. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його орендодавцю.
18. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.
19. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з поданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та/або документів, які підтверджують оплату зазначених робіт та купівлю матеріалів.
20. У разі приватизації об'єктів комунальної власності, переданих в оренду способом викупу, здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджується висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності.
21. Після завершення робіт з поліпшення нежитлових приміщень відділ комунального майна Тячівської міської ради, як орендодавець, створює комісію з перевірки здійснення невід'ємних поліпшень, до складу якої входять: орендодавець, орендар, відповідна районна адміністрація, балансоутримувач, відділ містобудування та архітектури Тячівської міської ради, три представники постійної комісії з питань містобудування, будівництва, житлово-комунального господарства та комунальної власності.
22. 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 органу управління та охорони історичних пам'яток.
23. Комісія складає висновок про здійснення невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем.
24. Невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця, не підлягають відшкодуванню і є власністю Тячівської об'єднаної територіальної громади. 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 Тячівської об'єднаної територіальної громади.
25. Невід'ємні поліпшення, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю Тячівської об'єднаної територіальної громади.
26. Невід'ємні поліпшення об'єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю Тячівської об'єднаної територіальної громади та не підлягають відшкодуванню.
27. 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 Тячівської об'єднаної територіальної громади.
28. У разі припинення або дострокового розірвання договору оренди здійснені орендарем невід'ємні поліпшення є власністю Тячівської об'єднаної територіальної громади.
29. Орендар має право на приватизацію об'єкта способом викупу, якщо виконав умови, перелічені у підпунктах 29.1-29.6:
- 29.1. 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.
- 29.2. Орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна способом викупу.
- 29.3. 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.
- 29.4. 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.
- 29.5. Орендар належно виконує всі умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати.
- 29.6. Договір оренди є чинним на момент приватизації.

30.Об'єкти культурної спадщини, які є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження органом управління та охорони історичних пам'яток.

31.Якщо об'єкти оренди знаходяться у будівлі, віднесені до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), пам'ятка може бути приватизована лише за умови укладення майбутнім власником з органом управління та охорони історичних пам'яток попереднього договору про укладення у майбутньому охоронного договору на пам'ятку (її частину) з викладенням його істотних умов, у тому числі щодо цільового використання пам'ятки, робіт, які майбутній власник зобов'язується провести на пам'ятці з метою утримання її у належному стані.

32. Орендар, який має право викупу відповідно до пункту 29 цього Порядку, звертається до орендодавця із заявою про приватизацію нежитлових приміщень способом викупу. Рішення щодо приватизації способом викупу приймає Тячівська міська рада Закарпатської області відповідно до Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

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

Примітки: у тексті цього Порядку:

* слово «орендар» читати «орендар/суборендар» у відповідних відмінках;

** слова «договір оренди» читати «договір оренди/суборенди» у відповідних відмінках.