ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення \_\_\_\_\_міської ради

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК про надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна \_\_\_\_\_\_\_\_ міської ради**

**1. Загальні положення**

1.1. Цей Порядок розроблений 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» з метою визначення процедури надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна \_\_\_\_\_ міської ради.

1.2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку:

* *невід’ємні поліпшення орендованого майна* — заходи (ремонтні роботи), спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, прогнозовані витрати на проведення яких 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 (за виключенням витрат орендаря на виконання ремонтних робіт, що були зараховані в рахунок орендної плати;
* *орендодавець* — Управління комунальної власності виконавчого комітету \_\_\_\_\_ міської ради (далі - Управління комунальної власності) *(або інший орган, уповноважений міською радою щодо управління комунальним майном)* або балансоутримувач нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів *(або менший розмір площі, встановлений рішенням представницького органу місцевого самоврядування);*
* 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;

**2. Процедура надання згоди на у здійснення невід’ємних поліпшень комунального майна**

2.1. 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 згідно з ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», становитимуть не менш як 25 % ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оцінювальної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року, в якому подається клопотання.

2.2. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень включає наступні етапи:

2.2.1. Отримання орендарем згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення невід’ємних поліпшень (у випадку, якщо балансоутримувач не є орендодавцем орендованого майна). Орендар звертається до балансоутримувача з клопотанням про погодження здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна, в якому зазначає перелік передбачуваних заходів (ремонтних робіт). Балансоутримувач приймає рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень 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.

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 та/або капітального 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. Відповідь орендарю балансоутримувач надає протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання.

2.2.2. Отримання орендарем погодження місцевого органу з питань охорони культурної спадщини, в разі якщо орендоване майно відноситься до об’єктів культурної спадщини.Для отримання висновку щодо можливості здійснення невідємних поліпшень орендар звертається в Управління культури і туризму *(або до іншого органу з питань охорони культурної спадщини)* із заявою та проєктно-кошторисною документацією. Вказаний висновок Управлінням культури і туризму надається протягом \_\_\_\_\_\_ робочих днів з дати надходження заяви.

2.2.3. Подання орендарем, у разі отримання згоди балансоутримувача на здійснення невід’ємних поліпшень, клопотання та доданих до нього документів орендодавцю.

2.2.4. Розгляд клопотання та доданої документації орендаря.

2.2.5. Прийняття відповідного рішення.

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

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

2.3.2. Звіт про оцінку об'єкта оренди, виконаний суб’єктом оціночної діяльності за заявою орендаря станом на будь-яку дату поточного року, у якому подане клопотання.

2.3.3. Рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні.

2.3.3. Підтвердження факту усунення орендарем порушення умов договору оренди (у разі їх наявності), виявлених орендодавцем, сплати заборгованості з орендної плати або будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату подання клопотання..

2.3.4. Проєктно-кошторисну документацію та графік виконання робіт.

2.3.5. Висновок будівельної експертизи проєктно-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 органу з питань охорони культурної спадщини щодо можливості здійснення невід'ємних поліпшень (якщо орендоване майно відноситься до об’єктів культурної спадщини).

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

2.5. Виготовлення проєктно-кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна проводить та оплачує орендар і надалі орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2.6. Після отримання клопотання та доданих до нього документів щодо надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендодавець протягом 15 робочих днів забезпечує проведення комісійного обстеження за участі одного представника балансоутримувача, одного представника Управління комунальної власності, одного представника Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету \_\_\_\_\_ міської ради (далі – Управління містобудування та архітектури) та одного представника постійної комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю \_\_\_\_\_ 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 проєктно-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 знаходяться у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини (пам’ятки архітектури, історії), до участі в комісійному обстеженні долучається представник Управління культури і туризму.

2.8. Документи, подані орендарем та акт комісійного обстеження, зазначений у пункті 2.6 цього Порядку, орендодавець скеровує Постійній комісії та Управлінню комунальною власністю. Постійна комісія у двотижневий термін надає висновок про доцільність надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень. Висновок Постійної комісії направляється в Управління комунальної власності, яке протягом 10 робочих днів готує проєкт рішення \_\_\_\_\_міської ради.

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

2.10. Підставою для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про 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, 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.

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

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

2.13. У разі відмови на здійснення невід’ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

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 такого клопотання, 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 на здійснення невід’ємних поліпшень орендар, в разі необхідності, уточнює графік виконання робіт і подає його орендодавцю та балансоутримувачу (у випадку якщо він не є орендодавцем).

3.2. Роботи щодо здійснення невід’ємних поліпшень мають бути завершені у межах графіку виконання робіт, але не пізніше спливу трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна з метою отримання згоди на здійснення таких поліпшень.

3.3. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт разом 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 єдиний майновий комплекс або 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 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 знаходяться 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ міської територіальної громади.

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

3.10. Невід’ємні поліпшення об’єкта оренди, які не відповідають проєктно-кошторисній документації, є власністю \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ міської територіальної громади.

3.13. Якщо орендар за власні кошти 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».