

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення обласної ради
від _____ № _____

Порядок

надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області

Загальні положення

1. Порядок надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області (далі – Порядок) розроблено з метою визначення процедури та запобігання здійсненню орендарем самовільних поліпшень.

2. Терміни, що вживаються у даному Порядку:

Власник - Черкаська обласна рада, яка здійснює управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ міст Черкаської області.

Договір – договір про надання згоди Власником майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області Орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна.

Орендар – юридична особа України, іноземної держави, міжнародної організації або фізична особа підприємець, що орендує нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області.

Орендодавець – підприємство (установа, заклад) спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області, що є балансоутримувачами нерухомого майна

Управління майном – управління майном виконавчого апарату Черкаської обласної ради.

Платіжні документи – платіжні інструменти, визнані Законом України "Про платіжні системи та переказ коштів в Україні", а також облікові документи, установлені форми яких запроваджені нормативно-правовими актами з питань бухгалтерського обліку та статистичної звітності в Україні.

3. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для Орендарів та Орендодавців нерухомого майна.

Погодження проведення орендарями невід'ємних поліпшень

4. Орендар за рахунок власних коштів має право здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого нерухомого майна відповідно до Договору, укладеного між Орендарем, Орендодавцем та Власником, за формою згідно з додатком 1 до Порядку.

5. Процедура надання Орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна включає такі етапи:

- 1) подання Орендарем Власнику заяви й інших документів, визначених п. 7 Порядку;
- 2) розгляд Власником питання надання згоди або відмови у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна;
- 3) укладання Договору, передбаченого п. 4 Порядку.

6. Орендодавець не має права, без відповідного рішення Власника, надавати Орендареві згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна.

7. Для розгляду питання про надання згоди Орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна Орендар подає Власнику такі документи:

- 1) заяву встановленого зразка (додаток 2 до Порядку);
- 2) акт технічного обстеження про доцільність проведення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна, за формою згідно з додатком 3 до Порядку, та обґрунтовану інформацію щодо доцільності проведення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна;
- 3) проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна, погоджену у встановлених чинним законодавством України випадках з відповідними службами;
- 4) звіт за результатами експертизи проектно-кошторисної документації, проведену суб'єктами господарювання, які включені до Переліку експертних організацій, що відповідають Критеріям, яким повинні відповідати експертні організації, що здійснюють експертизу проектів будівництва, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2017 за № 204, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18 вересня 2017 року за № 1140/31008, та можуть проводити експертизу проектів будівництва;
- 5) довідку Орендодавця про вартість орендованого нерухомого майна згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року;
- 6) лист-підтвердження Орендодавця про відсутність заборгованості в Орендаря з оплати орендної плати, комунальних платежів та інших експлуатаційних витрат.

8. Для здійснення технічного обстеження орендованого нерухомого майна на предмет доцільності проведення невід'ємних поліпшень та складання відповідного акту утворюється комісія:

- 1) розпорядженням голови обласної ради – у разі проведення невід'ємних поліпшень нерухомого майна, що входить до складу цілісного майнового комплексу;
- 2) Орендодавцем – у разі оренди іншого, ніж визначено підпунктом 1 пункту 8 Порядку, нерухомого майна.

9. Виготовлення проектно-кошторисної документації не є підставою для проведення робіт з поліпшення орендованого нерухомого майна.

Витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна здійснюються Орендарем і Орендодавцем не відшкодовуються.

10. За дорученням голови обласної ради, першого заступника голови обласної ради (у разі відсутності голови) Управління майном попередньо вивчає та опрацьовує подані документи на відповідність цьому Порядку та вимогам чинного законодавства України і вносить питання на розгляд Власника.

11. У разі подання Орендарем неналежно оформлених або у неповному обсязі документів, Управління майном повідомляє Орендаря про необхідність усунення встановлених недоліків та повертає документи на доопрацювання.

12. Власник надає згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна шляхом прийняття рішення обласної ради.

13. Після прийняття рішення обласної ради про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна Управління майном протягом 1 місяця здійснює підготовку проекту Договору, передбаченого п. 4 Порядку.

14. До Договору додається складений Орендарем графік виконання робіт, що є його невід'ємною частиною, в якому граничною датою завершення робіт визначається дата до закінчення терміну дії договору оренди.

15. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна мають бути завершені в строки, визначені графіком виконання робіт.

16. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна Орендар надає Орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з підписаним замовником та підрядником актом приймання виконаних робіт (актом введення в експлуатацію об'єкта/ декларацією про готовність об'єкта до експлуатації), копії платіжних документів, що підтверджують проведені Орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо, які неможливо відокремити від орендованого майна без заподіяння йому шкоди.

Орендодавець в 10-денний термін повідомляє Власника про завершення виконання робіт щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

17. Орендар має право на вилучення поліпшень, які можуть бути відокремлені від нерухомого майна без його пошкодження.

18. Невід'ємні поліпшення орендованого нерухомого майна, здійснені Орендарем за згодою чи без згоди Власника за рахунок амортизаційних відрахувань або за власний рахунок, відшкодуванню не підлягають і є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Черкаської області.

19. Контроль за проведенням невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна здійснює Орендодавець.

20. Відповідальність за достовірність поданих документів, визначених пунктом 16 Порядку, несе одноосібно Орендар.

Керівник секретаріату

Б. Паніщев