**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Рішення міської ради**

**VIІ скликання**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018р. № \_\_\_\_\_**

**П О Л О Ж Е Н Н Я**

**про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування**

Положення про порядок надання згодиорендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування (далі – Положення) регламентує порядок надання згодиорендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єктів комунальної власності територіальної громади міста Чернівців, врахування витрат орендаря на їх здійснення та способи відшкодування. Положення спрямоване на покращення фізичного стану та підвищення ефективності використання майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста, захисту законних інтересів територіальної громади та суб’єктів господарювання.

1. **ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**1.1.** Це Положення розроблено на підставі Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про оренду державного та комунального майна”, „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, Цивільного кодексу України, наказів Фонду Державного майна України від 03.10.2006р. №1523 „Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна” та від 27.02.2004 року №377 „Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації”, **вимог статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року №2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 560 «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України»** Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чернівців, затвердженого рішенням міської ради.

**1.2.** Методологічною основою цього Положення є такі основні інструктивні документи: Державні будівельні стандарти України ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 зі змінами „Правила визначення вартості будівництва”, ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи, інструктивні документи Державного комітету з будівництва та архітектури, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, стандарт житлово-комунального господарства України "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015:2009", листи Державного комітету України з будівництва та архітектури, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 24.02.2005р., №7/8-134, №4/3-260, **По**рядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об`єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011р. № 461 зі змінами.

**1.3.** Положення регулює:

**1.3.1.** Організаційно-технічні питання визначення доцільності проведення поліпшень об’єкта оренди та механізм надання згоди орендодавця на їх здійснення орендарем за власні кошти.

**1.3.2.** Правовідносини між орендодавцем та орендарем, що виникають під час проведення останнім поліпшень об’єкта оренди.

**1.3.3.** Порядок врахування та відшкодування орендодавцем витрат, понесених орендарем на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди.

**1.3.4. Процедуру надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна та підтвердження їх здійснення під час приватизації.**

**2. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ І ВИЗНАЧЕННЯ**

**2.1.** **Невід’ємні поліпшення** орендованих нежилих приміщень - це здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на поліпшення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

**2.2.** **Згода орендодавця на здійснення орендарем за власні кошти невід'ємних поліпшень –** рішення виконавчого комітету міської ради, що надсилається орендарю письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

**2.3.** **Прийняття робіт по здійсненню невід’ємних поліпшень** **об’єкта оренди** (прийняття поліпшень) **-** встановлення факту наявності виконаних невід’ємних поліпшень, погоджених рішенням виконавчого комітету міської ради, та відповідності об’ємів виконаних робіт до підтверджуючих документів, наданих орендарем.

**2.4.** **Висновок будівельної експертизи –** документальне підтвердження від сертифікованого фахівця експерта щодо фактичного обсягу виконаних робіт або інших завдань Будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертиз.

**2.5.** Інші терміни, які використовуються в цьому Положенні, вживаються в значеннях, визначених відповідними нормативно-правовими актами.

**3. ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДОКУМЕНТІВ НА ЗДІЙСНЕННЯ НЕВІД’ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ**

**3.1.** Доцільність здійснення невід’ємних поліпшень визначає постійно діюча комісія, затверджена розпорядженням міського голови (далі Комісія) на підставі:

**3.1.1.** Письмової заяви орендаря щодо отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення за власні кошти та способу зарахування витрат (додаток 1 до Положення).

**3.1.2.** Дефектного акта (по формі Додатка до листа Держбуду України від 24.02.2005 р. №7/8-134, №4/3-260) (додаток 2 до Положення).

**3.1.3.** Погодження балансоутримувача на проведення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна.

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

**3.2.** Документи зазначені в пункті 3.1:

**3.2.1.** Подаються орендарем до департаменту економіки міської ради на розгляд.

**3.2.2.** Мають бути підписані орендарем та скріплені його печаткою (за її наявності). Документ має бути прошитий та скріплений на зворотній стороні підписом орендаря та печаткою, із зазначенням загальної кількості аркушів.

**3.2.3.** Департамент економіки після опрацювання вносить на розгляд комісії. Прийняте комісією рішення оформляється висновком.

**3.3.** Склад Комісії повинен бути не більше п’ятнадцяти осіб.

**3.3.1**. До складу Комісії входять депутати міської ради, працівники департаментів економіки, житлово-комунального господарства, містобудівного комплексу та земельних відносин, фінансового управління, відділу охорони культурної спадщини міської ради. Очолює Комісію директор департаменту економіки міської ради.

**3.3.2.** Про засідання Комісії та перелік питань членів Комісії та інших зацікавлених осіб попереджає секретар Комісії за дорученням голови Комісії.

**3.3.3.** Засідання Комісії є правомочним у разі присутності на засіданні більше половини її кількісного складу.

**3.3.4.** На засідання Комісії можуть запрошуватися представники балансоутримувача.

**3.3.5.** Рішення Комісії приймається способом голосування.

**3.3.6.** Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше 50 відсотків кількості присутніх на засіданні членів Комісії.

**3.3.7.** У разі рівного розподілу голосів, голос голови Комісії є вирішальним.

**3.4.** Комісія, в місячний термін з дня подачі заяви орендарем, проводить обстеження технічного стану приміщення ( додаток 3 до Положення) визначає перелік невід’ємних поліпшень, готує висновок про доцільність проведення невід’ємних поліпшень, який відображає мінімально необхідні фізичні обсяги робіт та вносить пропозиції щодо способу врахування витрат орендаря.

**3.5.** На підставі висновку Комісії орендар складає кошторис на проведення робіт зі здійснення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення, і впродовж шістдесяти календарних днів після отримання висновку подає його в департамент економіки міської ради для затвердження та погодження граничного рівня витрат.

**3.5.1. Разом з кошторисом орендар подає до департаменту економіки міської ради:**

**- заяву (додаток 5);**

- **звіт за результатами експертизи кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень**;

**3.6.** Після затвердження кошторису, враховуючи пропозиції комісії щодо способу зарахування витрат, департамент економіки міської ради готує проект рішення і подає його на розгляд виконавчому комітету міської ради.

Рішенням виконавчого комітету міської ради погоджується гранична кошторисна вартість без урахування ПДВ, перелік невід’ємних поліпшень об’єкта оренди, та визначається спосіб відшкодування витрат орендарю.

**3.7.** Після прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради орендодавець впродовж десяти робочих днів письмово повідомляє (листом) про це орендаря та надає йому витяг із рішення стосовно орендованого приміщення.

**3.8.** Після отримання рішення виконкому на проведення невід’ємних поліпшень орендар складає графік виконання робіт і подає його до департаменту економіки міської ради.

**3.9.** В разі проведення орендарем розширення, реконструкції (комплекс будівельних робіт, пов’язаних зі зміною техніко-економічних показників або використання об’єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів), реставрації,  капітального ремонту чи заміни основних конструктивних елементів приміщення, орендар звертається до департаменту містобудівного комплексу та земельних відносин міської ради для отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки і отримує в інспекції архітектурно-будівельного контролю міської ради документи, які надають право на виконання будівельних робіт. Прийняття в експлуатацію таких об`єктів здійснюється відповідно до порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об`єктів, встановленому чинним законодавством України. ​

Такі роботи проводяться за погодженням департаменту економіки міської ради та для об’єктів, які знаходяться в межах історичних ареалів, - відділу охорони культурної спадщини міської ради. Роботи з розширення, реконструкції, технічного переобладнання чи реставрації об’єкта оренди проводяться орендарем за власні кошти без подальшого відшкодування понесених витрат.

**3.10.** Контроль за здійсненням невід’ємних поліпшень в орендованих приміщеннях здійснюється:

**3.10.1.** У разі оренди будівель, споруд, приміщень та їх частин – балансоутримувачем.

**3.10.2.** У разі оренди цілісного майнового комплексу – органом управління, які перевіряють на відповідність об’єм та зміст невід’ємних поліпшень.

**4. СПОСОБИ ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ ОРЕНДАРЮ, ПОНЕСЕНИХ НА ЗДІЙСНЕННЯ НЕВІД’ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ**

**4.1.** В письмовій заяві про отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого приміщення за власний рахунок орендар пропонує подальший спосіб відшкодування понесених витрат. Рішення щодо подальшого способу відшкодування приймається виконавчим комітетом міської ради.

**4.2.** При наданні згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованих приміщень за власні кошти орендаря способи проведення цих робіт, коли орендодавець компенсує понесені витрати:

**4.2.1.** При приватизації об’єкта оренди (крім об’єктів оренди, які використовуються бюджетними установами, політичними партіями, громадськими організаціями, не підлягають приватизації, гаражів, а також тих, що недоцільно приватизувати, згідно з Переліком, затвердженим рішенням міської ради).

**4.2.2.** Шляхом зменшення нарахування орендної плати в установленому порядку або не нарахуванням орендної плати на термін проведення ремонтних робіт, визначений відповідно до Державних будівельних норм (але не більше трьох місяців).

У разі, якщо термін не нарахування орендної плати перевищує три місяці, рішення виконавчого комітету міської ради з цього питання підлягає затвердженню міською радою.

**4.3.** Після комісійного прийняття проведених невід’ємних поліпшень об’єкта оренди та оформлення відповідного акта, балансова вартість будинку збільшується на вартість проведених невід’ємних поліпшень. Ставка орендної плати визначається згідно з новою незалежною оцінкою орендованого майна, окрім об’єктів, переданих в оренду на конкурсних засадах.

**4.4.** У разі, якщо об’єкт комунального майна переданий в позичку і потребує здійснення поліпшень, невід’ємні поліпшення приміщення виконуються за згодою орендодавця без відшкодування витрат на їх проведення.

**5. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ПЕРЕВІРКИ ПРОВЕДЕНИХ НЕВІД’ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ТА ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ КОМПЕНСАЦІЇ ЇХ ВАРТОСТІ**

**5.1.** Орендар не пізніше місяця після виконання невід’ємних поліпшень, має повідомити про це Орендодавця письмовою заявою.

**5.2.** Перевірка проведених поліпшень об’єкта оренди, здійснених за рахунок власних коштів орендаря, проводиться комісією на підставі:

**5.2.1.** Поданої письмової заяви орендаря про закінчення робіт щодо здійснення невід’ємних поліпшень **(додаток 6)**;

**5.2.2.** Документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані роботи і придбані матеріали **та актів приймання виконаних робіт підписаних замовником та підрядником.**

**5.2.3.** ~~Бухгалтерської довідки орендаря, завіреної аудитором про суму витрат, понесених орендарем у зв’язку із здійсненням поліпшень (у разі потреби).~~

**Аудиторський висновок про фінансування робіт та придбання матеріалів, конструкцій**.

**5.2.4.** **Висновку будівельної експертизи щодо підтвердження здійснення і складу невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень та фактичного обсягу виконаних робіт.**

**5.3.** Прийняті невід’ємні поліпшення орендованих приміщень оформляються актом комісії з підтвердження проведених невід’ємних поліпшень (додаток 4 до цього Положення).

**5.3.1.** До складу даної комісії входять представ никидепартаментів економіки, містобудівного комплексу та земельних відносин, житлово-комунального господарства, відділу охорони культурної спадщини міської ради, підрядної та проектної організації та орендаря. Очолює комісію заступник директора департаменту житлово-комунального господарства міської ради.

В разі неякісного виконання невід’ємних поліпшень орендованого майна, в акті з підтвердження проведених невід’ємних поліпшень робиться відповідна відмітка. Понесені витрати за таких умов відшкодуванню не підлягають.

**5.4.** ~~Після оформлення акта з підтвердження проведених невід'ємних поліпшень, в разі відшкодування понесених орендарем витрат на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди при його приватизації, працівниками відділу оренди департаменту економіки міської ради виконується розрахунок вартості виконаних невід’ємних поліпшень у відсотковому відношенні до ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей оренди майна. При цьому орендарем подається у департамент економіки міської ради аудиторський висновок про фінансування робіт та придбання матеріалів, конструкцій тощо.~~

~~Документи зі здійснення орендарем невід’ємних поліпшень за рахунок власних коштів, акт з підтвердження проведених невід’ємних поліпшень з розрахунком передаються до відділу обліку та приватизації майна управління обліку, використання та приватизації майна департаменту економіки міської ради.~~

**5.4.** **Після оформлення акта з підтвердження проведених невід'ємних поліпшень, в разі відшкодування понесених орендарем витрат на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди при його приватизації, працівниками відділу оренди департаменту економіки міської ради виконується розрахунок вартості виконаних невід’ємних поліпшень у відсотковому відношенні (не менше 25 відсотків) до ринкової вартості майна, визначеної суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди. Орендар повинен виконати невід’ємні поліпшення в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна.**

**Документи зі здійснення орендарем невід’ємних поліпшень за рахунок власних коштів, акт з підтвердження проведених невід’ємних поліпшень з розрахунком та висновок будівельної експертизи передаються до відділу обліку та приватизації майна управління обліку, використання та приватизації майна департаменту економіки міської ради**.

**5.4.1. Викуп орендованого приміщення відбувається відповідно до вимог частини другої статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року №2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» за умови оренди приміщення одним орендарем не менш ніж 2 роки 11 місяців**

**5.5.** Визначення розміру компенсації вартості здійснених орендарем за рахунок власних коштів невід’ємних поліпшень орендованого майна (у межах суми, погодженої рішенням виконкому міської ради) проводиться на підставі документів, зазначених у пункті 5.2 Положення:

5.5.1. *При приватизації об’єкта оренди -* суб'єктами оціночної діяльності, шляхом їх відбору ~~через застосування системи електронних закупівель~~ згідно затвердженого Порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної оцінки комунального майна територіальної громади м.Чернівців

**5.5.2.** *При зменшенні нарахувань по орендній платі –* працівниками департаменту економіки міської ради з подальшою передачею пропозицій виконавчому комітету міської ради.

Після прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради орендодавцем зменшуються орендарю нарахування по орендній платі на суму,

підтверджену платіжними документами, актами виконаних робіт, висновком будівельної експертизи, актом комісії з підтвердження проведених невід’ємних поліпшень.

**5.6.** Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню повністю або частково у випадках:

**5.6.1.** Закінчення терміну дії договору оренди та не продовженням його на новий термін.

**5.6.2.** Дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря.

**5.6.3.** Розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору.

**5.6.4.** Здійснення невід`ємних поліпшень без згоди орендодавця.

**5.6.5.** Виконання робіт по невід`ємних поліпшеннях об’єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем.

**5.6.6.** Відсутності підтвердження здійснення невід’ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

**6. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**6.1.** Як виняток, у разі зміни орендаря за згодою сторін та орендодавця, невід’ємні поліпшення, виконані попереднім орендарем, враховуються правонаступнику договору оренди в межах суми та переліку робіт, погоджених рішенням виконавчого комітету міської ради, шляхом внесення змін до зазначеного вище рішення.

**6.2.** Проведення за власний рахунок поточного ремонту об’єкта оренди не є невід’ємними поліпшеннями та проводиться без відшкодування понесених витрат орендарю.

**Секретар Чернівецької міської ради В.Продан**