



**У К Р А Ї Н А**  
**ЮЖНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

**Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Южненської міської територіальної громади**

Заслухавши доповідь голови Фонду комунального майна Южненської міської ради Сментини В.О., з метою визначення процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Южненської територіальної громади, керуючись п.п.8,9,11,16,21 п. 1.2 Рішення Южненської міської ради № 72-V від 27.07.2006р. „Про розмежування повноважень між міським головою, виконавчим комітетом, управліннями та виконавчими органами Южненської міської ради”, Законом України „Про оренду державного та комунального майна”, п.п. 1) п.а) ст. 29, п.а) 30, ч.1 ст. 52 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, виконавчий комітет Южненської міської ради

**В И Р І Ш И В :**

1. Затвердити порядок надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Южненської міської територіальної громади (додається).
2. Дане рішення набирає чинності з моменту його опублікування.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Єлізова М.А.

Міський голова

В.М.Новацький

Від 08.07.2008 р.

№1259

**Порядок надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Южненської міської територіальної громади**

1. Цей порядок розроблений з метою визначення процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності Южненської міської територіальної громади.
2. Органом, який здійснює розгляд питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна є Фонд комунального майна Южненської міської ради. Фонд комунального майна діє як орган управління майном комунальної власності м. Южного, тому контроль за відповідністю будівельних робіт та будівельної документації чинному законодавству України здійснює інспекція ДАБК та інші контролюючі органи.
3. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна включає такі етапи: - подання заяви і пакета документів орендарем; - розгляд заяви і документації орендаря; - прийняття відповідного рішення.
4. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає такий пакет документів:
  - 1) заяву з проханням дозволити проведення поліпшень орендованого майна з описом пакету документів, що надаються для розгляду.
  - 2) договір оренди приміщення, укладений у відповідності до норм чинного законодавства України;
  - 3) опис передбачуваних поліпшень та інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна;

4) проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень для затвердження Фондом комунального майна Южненської міської ради (проектно-кошторисна документація має бути погоджена з управлінням архітектури та містобудування Южненської міської ради, відповідно до норм законодавства України) з технічним висновком про можливість проведення відповідних робіт. Виготовлення проектно-кошторисної документації не є підставою для проведення робіт з поліпшення орендованого майна;

5) довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року; 6) Приписи органів пожежного нагляду, охорони праці;

7) Згода на здійснення поліпшень надається у формі наказу Фонду комунального майна Южненської міської ради, з обов'язковим зазначенням узгодженої граничної суми витрат орендаря на здійснення поліпшень.

8) Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його до Фонду комунального майна Южненської міської ради, а копію - балансоутримувачу орендованого майна. Роботи щодо здійснення поліпшень орендованого комунального майна мають бути завершеними до закінчення терміну дії договору оренди.

9) Після здійснення дозволених невід'ємних поліпшень орендар надає інформацію Фонду комунального майна та балансоутримувачу орендованого комунального майна про завершення виконання робіт з поданням копій, підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

10) Балансоутримувач орендованого майна зобов'язаний у встановленому чинним законодавством порядку після отримання інформації про здійснені поліпшення відобразити в балансовому обліку підвищення вартості об'єкту.

11) Оцінка орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, здійснюється відповідно до наказу Фонду державного майна України № 337 від 27.02.2004р. „Про затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації”.

12) Для підтвердження здійснення поліпшень орендованого майна, у тому числі з метою врахування їх при експертній оцінці нерухомого майна вартості поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря, останній надає до Фонду комунального майна наступний пакет документів: 1) договір оренди, укладений з дотриманням вимог законодавства; 2) письмову згоду Фонду комунального майна на здійснення орендарем поліпшень орендованого нерухомого майна за кошти орендаря; 3) затверджену Фондом комунального майна проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень, підписані замовником і розпорядником

акти виконаних будівельних робіт, копію акту введення приміщення в експлуатацію, копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо; 4) аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря. Аудиторський висновок має містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи.

13) При бажанні орендаря отримати відшкодування або зарахування в рахунок орендної плати вартості витрат орендаря на здійснення поліпшень орендованого нерухомого майна, він має надати до Фонду комунального майна Южненської міської ради пакет документів, зазначений у п.10 даного Порядку. У разі належного оформлення документів та позитивного вирішення питання, Фондом комунального майна готується проект відповідного рішення Южненської міської ради.

14) Вартість матеріалів рекламного характеру (вмонтовані вивіски, рекламні щити, малюнки, наклейки, та інше), в разі якщо їх демонтаж або знищення неможливі без нанесення пошкоджень орендованому майну комунальної власності, відшкодуванню не підлягають.

15) Граничний розмір здійснених орендарем за рахунок власних коштів поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для орендованого майна, не може перевищувати 20 відсотків залишкової вартості об'єкту оренди. Надання згоди на здійснення за рахунок коштів орендаря поліпшень орендованого нерухомого майна граничний розмір яких перевищує 20 відсотків здійснюється Южненською міською радою. Здійснені орендарем невід'ємні поліпшення орендованого нерухомого майна понад погоджений граничний обсяг витрат відшкодуванню не підлягають і є комунальною власністю Южненської міської територіальної громади.

16) Поточний ремонт переданого в оренду майна проводиться орендарем за його рахунок і відшкодуванню не підлягає. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться балансоутримувачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором оренди або законом.

17) В разі якщо орендар без погодження здійснив поліпшення, які неможливо відділити без пошкодження орендованого нерухомого майна, то він позбавляється права на відшкодування їх вартості (ст. 778 ЦКУ).

18) Компенсація витрат орендаря на здійснення поліпшень відбувається в такому порядку:

18.1. В разі, якщо договір оренди триває – відшкодування відбувається шляхом заліку суми витрат в рахунок орендної плати;

18.2. В разі, якщо договір оренди припиняється або розривається, витрати на здійснення орендарем поліпшень об'єкту компенсуються: - при приватизації об'єкту оренди орендарем, що провів поліпшення – за рахунок зменшення вартості майна, визначеної шляхом незалежної оцінки, на суму, що дорівнює ринковій вартості невід'ємних поліпшень, але не більшу, ніж фактично витрачені орендарем кошти на їх проведення; - при проведенні конкурсу, аукціону – за рахунок коштів, одержаних від продажу майна на аукціоні, за конкурсом, якщо орендар не брав в них участь, або брав, але не став переможцем; - при передачі майна в оренду іншому суб'єкту підприємницької діяльності – шляхом компенсації новим орендарем попередньому орендарю, що здійснив поліпшення, фактично витрачених коштів на їх проведення (на придбання матеріалів, конструкцій, робіт, послуг тощо).

18.3. В разі припинення або розірвання договору оренди майна, поліпшення якого здійсненні орендарем у встановленому чинним законодавством України порядку і за його заявою підлягають компенсації, та передачі такого майна в оренду іншому суб'єкту підприємницької діяльності, то останній набуває право оренди майна за умови викупу невід'ємних поліпшень у орендаря, що їх здійснив (така умова може бути прописана в умовах конкурсу на право оренди комунального майна).

Керуючий справами міськвиконкому

М.Є. Бішляга