

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

№ _____

Порядок

надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна

I. Загальні питання

1. Цей Порядок розроблено з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення за рахунок власних коштів орендаря невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

2. Для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю та балансоутримувачу об'єкта оренди клопотання і такі документи:

- 1) опис передбачуваних робіт і кошторис витрат на їх проведення;
- 2) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 3) графік виконання робіт;
- 4) довідку про відсутність залишку амортизаційних відрахувань на державне майно (у разі здійснення невід'ємних поліпшень щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу);
- 5) звіт про оцінку об'єкта оренди станом на будь-яку дату між 1 січня поточного року і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності, відібраним орендарем або балансоутримувачем орендованого майна;

6) рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні;

7) довідку за підписом керівника балансоутримувача, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні) (подається лише орендодавцю).

У довідці обов'язково зазначається, що вона подається для цілей отримання орендарем згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Довідка не подається у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

оголошення про передачу майна в оренду або акта приймання-передачі майна в оренду, за умови, що зі змісту цих документів випливає, що майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;

рішення орендодавця про затвердження додаткової умови про здійснення орендарем інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди вартістю не менше ніж 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

II. Опрацювання клопотання та проведення візуального обстеження об'єкта оренди

1. Протягом 10 робочих днів з моменту отримання клопотання орендаря і доданих до нього документів орендодавець:

1) повідомляє орендаря і балансоутримувача (а якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або його структурний підрозділ - то уповноважений орган управління) листом про дату і час візуального обстеження об'єкта відповідно до пункту 158 Порядку передачі в оренду

державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483. У листі орендодавець вказує прізвище та ім'я представника орендодавця, який буде брати участь у візуальному обстеженні об'єкта; або

2) приймає рішення про відмову у наданні дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо з поданих документів випливає, що:

орендар отримав майно в оренду без проведення конкурсу або аукціону; або

прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), становлять менше як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року; або

на дату подачі заяви орендар не усунув порушень умов договору оренди, виявлених орендодавцем у ході планової або позапланової перевірки, або має заборгованість зі сплати орендної плати або будь-яких платежів за договором оренди;

3) повідомляє орендаря про залишення клопотання та доданих до нього документів без розгляду у разі виявлення у зазначених документах недоліків (відсутність будь-якого з документів, визначених пунктом 2 розділу I цього Порядку, наявність суперечностей та/або неповної чи неточної інформації у документах). Орендар має право усунути недоліки і звернутися до орендодавця повторно.

2. Орендодавець і балансоутримувач (а якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, його структурний підрозділ або майно, яке не увійшло до статутного капіталу - уповноважений орган управління) проводять візуальний огляд об'єкта оренди і складають акт візуального обстеження об'єкта оренди (далі - Акт), у якому зазначається опис стану об'єкта оренди, до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

Якщо балансоутримувач (уповноважений орган управління) не взяв участі у візуальному обстеженні об'єкта, орендодавець зазначає про це в Акті та надсилає його балансоутримувачу (уповноваженому органу управління) рекомендованим листом протягом трьох робочих днів з дати підписання Акта.

Якщо орендодавцем є балансоутримувач майна Акт підписується таким балансоутримувачем як орендодавцем.

3. Акт складається за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному вебсайті.

III. Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень нерухомого державного майна

1. Якщо відповідно до законодавства, статуту чи положення балансоутримувача погодження уповноваженого органу управління не вимагається, балансоутримувач протягом двадцяти робочих днів після складання Акта візуального обстеження об'єкта оренди (або його отримання, якщо візуальне обстеження було проведено без участі балансоутримувача):

надає згоду на здійснення невід'ємних поліпшень; або

приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

Копію згоди/рішення, прийнятого відповідно до цього пункту, балансоутримувач надсилає орендодавцю. До згоди/рішення додається завірена в установленому порядку копія статуту чи положення балансоутримувача.

2. Якщо відповідно до законодавства, статуту чи положення балансоутримувача вимагається погодження уповноваженого органу управління, балансоутримувач протягом п'яти робочих днів після складання (отримання) Акта візуального обстеження об'єкта оренди надсилає копію такого Акта, клопотання орендаря і додані до нього документи уповноваженому органу управління.

Протягом 20 календарних днів після отримання від балансоутримувача документів, передбачених абзацом першим цього пункту, уповноважений орган управління надсилає балансоутримувачу згоду або відмову у задоволенні клопотання про здійснення невід'ємних поліпшень.

Балансоутримувач протягом 10 робочих днів після отримання згоди/рішення уповноваженого органу управління:

надає згоду на здійснення невід'ємних поліпшень; або

приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

Копії згод/рішень, прийнятих відповідно до цього пункту балансоутримувачем та уповноваженим органом управління, балансоутримувач надсилає орендодавцю.

3. У разі прийняття балансоутримувачем рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, він повідомляє орендаря про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного/капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів, відповідно до частин першої – третьої статті 21 Закону.

4. Орендодавець протягом двадцяти робочих днів після отримання копії рішення балансоутримувача приймає рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

5. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс підприємства, його відокремленого структурного підрозділу або майно, яке не увійшло до статутного капіталу:

уповноважений орган управління протягом 20 календарних днів після складання Акта (або його отримання, якщо візуальне обстеження було проведено без участі уповноваженого органу управління) надсилає орендодавцю згоду або відмову у задоволенні клопотання про здійснення невід'ємних поліпшень.

Орендодавець протягом двадцяти робочих днів після отримання згоди/відмови уповноваженого органу приймає рішення щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

6. З метою прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець створює комісію.

7. Рішення про надання згоди або про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень приймається з урахуванням висновків комісії у формі розпорядчого акта орендодавця та супровідним листом надсилається орендарю та балансоутримувачу.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень повинно мати посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на виконання яких надається згода. Якщо під час виконання робіт виникає необхідність у внесенні змін до переліку робіт, на виконання яких надана згода, орендар отримує погодження на внесення таких змін в порядку, передбаченому для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Погодження на внесення змін до переліку робіт, які мають характер несуттєвих і коригуючих уточнень, узгоджуються з балансоутримувачем.

8. Орендодавець приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень виключно у випадках, визначених частиною шостою статті 21 Закону.

IV. Окремі питання

1. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду та рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання, оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення.

2. Після здійснення усіх робіт, на здійснення яких орендодавцем була надана згода, орендар надає орендодавцю та балансоутримувачу (у разі його наявності) інформацію про завершення виконання робіт, перелік і вартість виконаних робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт.

Орендар додатково надає копії документів, які підтверджують оплату виконаних робіт, якщо:

об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, його відокремлений структурний підрозділ;

площа об'єкта оренди перевищує 150 кв. метрів.

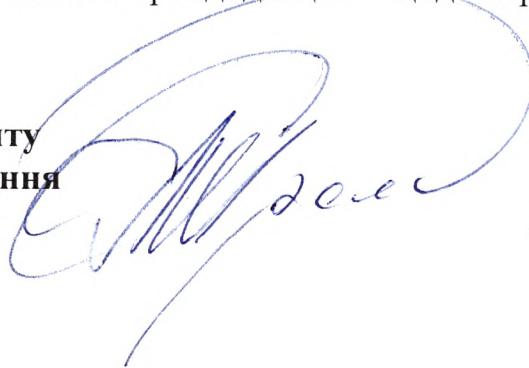
Орендар має право отримати лист орендодавця про отримання ним документів, передбачених цим пунктом. Орендодавець зобов'язаний надати такий лист протягом 5 робочих днів з моменту отримання прохання орендаря.

3. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному законодавством:

- орендодавцем - щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та майна, яке не увійшло до статутного капіталу;

- балансоутримувачем та орендодавцем - щодо нерухомого майна.

**Директор Департаменту
оренди та розпорядження
державним майном**



Андрій ШРАМКО