



У К Р А І Н А
Чернівецька міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ

О. Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000, тел. (0372) 52-48-70, тел./факс 52-56-50,
E-mail: econom@rada.cv.ua, Код ЄДРПОУ № 25082698

Державна регуляторна служба
України

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ 01011

Департамент економіки Чернівецької міської ради надсилає Вам для розгляду проект регуляторного акту – рішення Чернівецької міської ради «Про затвердження Положення 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» із додатками.

Додатки на 20-ти аркушах.

Директор департаменту економіки

Я.Д. Городенський

Гаврилук 526317

0.13

№ 380/019-17 від 16.01.2017

Державна регуляторна служба України

М2 Департамент економіки
№02/01-17/76 від 13.01.2017

0210





У К Р А Ї Н А
Чернівецька міська рада
I __ сесія V __ скликання

Р І Ш Е Н Н Я

__ . __ . __ р. № __

м.Чернівці

Про затвердження Положення 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

З метою ефективного та раціонального використання нежитлового комунального майна територіальної громади м.Чернівців, удосконалення системи відносин між органами місцевого самоврядування і суб'єктами господарювання в процесі отримання останніми згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, впорядкування процедури надання дозволу орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів до норм Цивільного та Господарського України, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», статей 25, 26, 29, 59, 60, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Наказів Фонду державного майна України від 03.10.2006 №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 на виконання рішення 5 сесії Чернівецької міської ради від 04.04.2016 року №151 «Про затвердження Плану діяльності Чернівецької міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2016 рік», зі змінами та доповненнями», розглянувши зауваження та пропозиції, які були одержані під час оприлюднення регуляторного акта, беручи до уваги експертний висновок постійної комісії міської ради з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції та комісії з питань бюджету та фінансів Чернівецька міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Положення 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 (додається).

2. Встановити, що заяви та звернення про надання згоди орендарям на здійснення невід'ємних поліпшень об'єктів оренди за рахунок власних коштів та зарахування витрат, понесених на здійснення невід'ємних поліпшень орендованих приміщень на розглянуті на момент набрання цим рішенням чинності, підлягають розгляду відповідно до вимог цього рішення.

3. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єктів оренди за рахунок власних коштів, прийняті виконавчим комітетом міської ради, але не виконані на момент набрання цим рішенням чинності, підлягають виконанню відповідно до вимог цього рішення.

4. Раніше прийняті рішення міської ради та виконавчого комітету міської ради з питань надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування діють в частині, що не суперечить цьому рішенням.

5. Вважати такими, що втратили чинність:

5.1. Рішення 65 сесії міської ради VI скликання від 02.07.2015 № 1639 «Про внесення змін до Положення 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, затвердженого рішенням міської ради IV скликання від 24.02.2005р. № 681, зі змінами та доповненнями від 30.03.2010р. № 1284 та від 25.09.2014р. № 1354»;

5.2. Рішення 30 сесії міської ради IV скликання від 24.02.2005р. № 681 «Про затвердження Положення про порядок надання дозволу орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування»;

5.3. Рішення 50 сесії міської ради V скликання від 30.03.2010р. № 1284 «Про внесення змін та доповнень до Положення про порядок надання дозволу орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування, затвердженого рішенням 30 сесії міської ради IV скликання від 24.02.2005 року №681»;

5.4. Рішення 55 сесії міської ради VI скликання від 25.09.2014 № 1354 «Про внесення змін у додаток 1 до Положення 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, затвердженого рішенням міської ради IV скликання від 24.02.2005р. № 681, зі змінами та доповненнями від 30.03.2010р. № 1284»;

5.5. Рішення 8 сесії міської ради VII скликання від 30.06.2016 № 276 «Про внесення змін до Положення про порядок надання згоди орендодавця на

здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способів їх відшкодування, затвердженого рішенням міської ради VI скликання».

6. Рішення підлягає оприлюдненню на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради.

7. Організацію виконання рішення покласти на директора департаменту економіки міської ради.

8. Провести повторне відстеження результативності цього рішення через рік з дня набрання ним чинності.

9. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії міської ради з питань економіки, підприємництва, інвестицій та туризму та з питань бюджету та фінансів.

Чернівецький міський голова

О.Каспрук

ПОЛОЖЕННЯ

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 згоди орендодавця 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 згоди орендодавця 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 03.10.2006 року №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”, 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: Правила визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування, 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", Листа Державного комітету України з будівництва та архітектури, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №7/8-134, №4/3-260 від 24.02.2005р., порядок 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.

2. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ І ВИЗНАЧЕННЯ

2.1. Невід'ємні поліпшення орендованих нежилых 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. 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.

3.2. Документи зазначені в п.3.1:

- подаються орендарем до департаменту економіки міської ради на розгляд;

- 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;

- 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 і згідно з додатком 3 до цього 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 шестидесяти календарних днів після отримання висновку подає його в департамент економіки міської ради для затвердження та погодження граничного рівня витрат.

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.

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:

- у разі оренди будівель, споруд, приміщень та їх частин – балансоутримувачем;
- 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 по здійсненню невід'ємних поліпшень.

5.2.2. Документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані роботи та придбані матеріали.

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

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 представники департаментів 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.

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.

5.5. 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.

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 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 продовження 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.

Додаток 1

до Положення 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

Департамент економіки Чернівецької міської ради

від Орендаря

(повна назва код за ЄДРПОУ/РНОКПП)

(юридична адреса, тел.)

З А Я В А

Прошу надати згоду на проведення невід'ємних поліпшень, за рахунок власних коштів, в орендованому мною приміщенні, згідно договору оренди від № _____, за адресою _____ площею _____ кв.м. (підвал, цоколь, поверх, окрема будівля).
Приміщення знаходиться на балансі _____.

Компенсацію вартості здійснених в майбутньому невід'ємних поліпшень орендованого мною майна, здійснених за рахунок власних коштів, за цією згодою, прошу зарахувати:

1. В рахунок орендної плати.
2. Під час приватизації об'єкту оренди.

Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» надаю згоду на обробку, використання та зберігання моїх персональних даних у необхідних межах та на оприлюднення рішення Чернівецької міської ради.

Додатки:

1. Дефектний акт на проведення ремонтних робіт. від № _____

Дата

Підпис

Додаток 2

до Положення 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

_____ (назва організації, що затверджує)

ЗАТВЕРДЖЕНО

"__" _____ 200_ р.

ДЕФЕКТНИЙ АКТ

На ремонт

_____ (назва об'єкту)

Умови виконання робіт _____

Обсяги виконання робіт

№ з/п	Найменування робіт і витрат	Одиниця виміру	Кількість	Примітки
1	2	3	4	5

Склав _____
(організація, посада, підпис, ініціали, прізвище)

Перевірив _____
(організація, посада, підпис, ініціали, прізвище)

Додаток 3

до Положення 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

ПЕРЕЛІК

основних робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованих нежилих приміщень за власні кошти орендаря, вартість яких може бути компенсована

1. Фундаменти та підвальні приміщення

- 1.1. Часткове перемуровання (до 15%) та підсилення фундаментів під зовнішніми та внутрішніми стінами та стовпами кам'яних та дерев'яних будівель, не пов'язані з надбудовою будівлі.
- 1.2. Часткове або повне перемуровання приямків біля вікон підвальних та цокольних поверхів.
- 1.3. Улаштування або ремонт гідроізоляції фундаментів в підвальних приміщеннях.
- 1.4. Відновлення просілого або улаштування нового вимощення навкруги будівлі з метою охорони ґрунту під фундаментами від розмивання або перезволоження.
- 1.5. Відновлення зливової каналізації з метою організованого збору поверхневих вод і опадів біля фундаментів та стін будівель.
- 1.6. Відновлення або ремонт існуючої, а також улаштування нової дренажної системи або водовідвідних каналів від фундаментів підвальних та цокольних приміщень.

2. Стіни

- 2.1. Повне або часткове перемуровання та кріплення цегляних зовнішніх стін, не пов'язане з надбудовою будівлі, що не перевищує 25% загальної площі їх у будівлі.
- 2.2. Забивання тріщин у цегляних стінах з вийманням, розчищенням старого мурування та улаштуванням нового.
- 2.3. Пробивання в стінах отворів площею понад 0,05 кв.м для ремонту мереж.
- 2.4. Ремонт або підсилення контрфорсів та інших укріплювальних конструкцій стін.
- 2.5. Перемуровання, ремонт або підсилення старих простінків та цегляних стовпів.
- 2.6. Перемуровання (улаштування монолітних залізобетонних) окремих, таких що прийшли у непридатність, віконних та дверних перемичок.

3. Перегородки

- 3.1. Ремонт та відновлення старих перегородок.

3.2. Улаштування нових перегородок з метою відокремлення орендованого приміщення від решти приміщень.

3.3. Заміна дерев'яних перегородок, що прийшли у непридатність новими.

4. Перекриття та підлоги

4.1. Заміна старих міжповерхових перекриттів та перекриттів горищ новими конструкціями або підсилення старих несучих елементів.

4.2. Заміна окремих балок перекриттів, нарощування кінців дерев'яних балок протезами з усіма подальшими роботами.

4.3. Підсилення усіх видів міжповерхових перекриттів та перекриттів горищ.

4.4. Поновлення бетонної основи для підлоги з улаштуванням нової підлоги замість зношеної.

4.5. Часткова заміна підлог дощатих, паркетних, бетонних.

4.6. Перестилання чистих підлог з вирівнюванням лагів та додаванням нового матеріалу.

4.7. Відновлення бетонних, цементних підлог та їх основ.

5. Сходи та балкони

5.1. Ремонт або заміна новими вибитих східців та площадок (підлог) кам'яних, бетонних сходів.

5.2. Відновлення або заміна дерев'яних сходів.

5.3. Ремонт або заміна перил та поручнів сходів.

5.4. Великий ремонт та заміна балконів.

6. Прорізи

6.1. Заміна віконних рам, дверних полотен та підвіконних дощок з фарбуванням та склінням або заміна віконних та дверних блоків на енергозберігаючі (металопластикові).

6.2. Заміна новими віконних та дверних коробок, рам та косяків з наличниками або перев'язування їх з додаванням нових матеріалів з повним їх забиванням.

6.3. Ремонт окремих стулок віконних рам із склінням при об'ємах більше 5% загальної кількості.

6.4. Ремонт окремих частин дверей.

7. Штукатурні роботи

7.1. Штукатурка стін та стель наново або місцями більше 1 кв.м.

7.2. Ремонт штукатурки стін та стель (при умові більше 30% від всієї площі стін, стель).

8. Печі та вогнища

8.1. Ремонт, перемуровування старих та влаштування нових обігрівальних печей та димоходів до них (згідно з технічним заключенням).

9. Опалення та вентиляція

- 9.1. Заміна окремих ділянок трубопроводів опалення.
- 9.2. Заміна радіаторів, що стали непридатними та встановлення додаткових секцій (відповідно до норм).
- 9.3. Улаштування автономної системи опалення у разі несправності централізованої системи (згідно з проектом).
- 9.4. Заміна опалювального котла на енергозберігаючий (для неприбуткових організацій) згідно технічного заключення (проекту).
- 9.5. Ремонт та заміна вентиляційного устаткування.

10. Водопровід та каналізація

- 10.1. Заміна ушкоджених ділянок трубопроводів та засувок.
- 10.2. Відновлення внутрішнього водопроводу та каналізації загального користування, приєднання їх до водопровідної та каналізаційної мереж.
- 10.3. Улаштування додаткових оглядових колодязів на дворових лініях або вуличних мережах у місцях приєднання.

11. Газопостачання

- 11.1. Заміна окремих ділянок газопроводу, якщо вони знаходяться в аварійному стані згідно з приписом технічної інспекції.

12. Електроосвітлення та силові дроти

- 12.1. Заміна електропроводки та електрокабелю, що прийшли в непридатність, приєднання до живильної електромережі.

13. Різні роботи

- 13.1. Підняття рівня підлоги цокольного поверху на висоту 30 см (при сирості в приміщеннях викликаній високим рівнем ґрунтових вод), улаштування продухів, вентиляції та вертикальної гідроізоляції.
- 13.2. Улаштування окремого входу в приміщення згідно з санітарно-технічними та пожежними нормами (згідно з проектом).
- 13.3. Відновлення або улаштування нових асфальтових (вимощених бруківкою) тротуарів навкруги будівлі, що орендується.

Примітка: Вартість матеріалів, які необхідні для виконання робіт цього переліку приймається в межах, що склалися в регіоні за цінами вітчизняного виробника.

Додаток 4

до Положення 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

А К Т

комісії з підтвердження проведених невід'ємних поліпшень орендованих приміщень

_____ (орендар, адреса приміщення)

від _____ 20__ р.

м. Чернівці

Комісія в складі :

Голова комісії : _____

Члени комісії: _____

Представники від:

організації "Орендаря"

_____ посада , прізвище, ініціали

підрядної та проектної організації

_____ склали цей акт в тому, що:

1. Невід'ємні поліпшення _____ (назва об'єкта)

виконані _____ (підрядним, господарським чи змішаним способами)

2. Комісія підтверджує перелік виконаних робіт

Згідно з дефектним актом, затвердженим _____ № _____

3. Рішення комісії

Пред'явлені роботи по невід'ємному поліпшенню технічного стану орендованих приміщень за адресою: _____ приймаються _____ (з зауваженнями, без зауважень)

Розрахунок вартості виконаних невід'ємних поліпшень у відсотковому відношенні до ринкової вартості приміщення:

Загальна площа орендованого приміщення (кв.м.)	Залишкова балансова вартість орендованого приміщення (грн.) (станом на _____ р.)	Гранична сума погоджена рішенням виконкому міської ради (грн.)	Прийняті фактичні витрати невід'ємних поліпшень в сумі (грн.)	Прийняті невід'ємні поліпшення орендованого приміщення складають % від ринкової вартості об'єкта оренди
1	4	5	6	7

4. Рекомендації щодо способу компенсації невід'ємних поліпшень _____

Голова комісії : _____

Члени комісії: _____

Орендар: _____

“ _____ ” 20 ____ р.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту Положення 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
(нова редакція)

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання.

З метою ефективного та раціонального використання комунального майна, удосконалення системи відносин між органами місцевого самоврядування і суб'єктами господарювання в процесі отримання останніми згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, впорядкування процедури надання дозволу орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря на даний час виникла необхідність приведення у відповідність дотримання процедури надання згоди орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Чернівці ініціативою орендаря для забезпечення повноцінного використання об'єкта оренди, з метою досягнення ним економічного ефекту в майбутньому здійснюються невід'ємні поліпшення, що спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану об'єкта оренди або підвищення рівня його споживчих якостей, в іншому випадку при відокремленні яких спостерігатиметься тенденція до зниження його ринкової вартості або призведе до його руйнування.

Аналізуючи зазначену проблему в розрізі ринкового механізму для врегулювання правовідносин між орендодавцем та орендарем, предметом відносин у яких є оренда об'єкта комунальної власності, належить до місцевого рівня підпорядкування, тому згідно чинного законодавства, а саме ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами комунальної власності, а також можуть передавати їх у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам в оренду та відчужувати їх.

2. Цілі регулювання.

Метою є усунення суперечностей окремих норм діючого положення до чинних нормативно-правових актів.

Проект рішення підготовлено для досягнення якісних і врегульованих правовідносин між орендодавцем та орендарем, що виникають в процесі надання дозволу на проведення орендарем

згаданих поліпшень об'єкта комунальної власності, які базуються на основі дотримання методологічних норм, зокрема таких як:

- методики визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування;

- використання достовірних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи згідно Державних будівельних норм України та стандартів житлово-комунального господарства України (з коригуванням вартості об'єкта згідно дотримання правил визначення фізичного зносу) та інших норм, передбачених чинним законодавством.

Завдяки даному регуляторному акту підвищується інформованість громадян та суб'єктів господарювання щодо порядку здійснення поліпшень орендованого майна. Прийняття запропонованого регуляторного акту надасть можливість уникнути конфліктів та непорозумінь між орендодавцем та орендарем комунального майна.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

Альтернативи	Переваги	Недоліки
Залишення усього без змін	Відсутні	- відсутні уточнення щодо виду основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень; - нерегульовані аспекти визначення вартості виконаних робіт;
Внесення змін до діючого положення	Відсутні	- недоцільність внесення змін, оскільки змін потребує більша частина
Заміна діючого положення	- ефективно та раціональне управління купучим майном. робіт; - впорядкування надання дозволу орендодавця на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень об'єкта оренди.	Відсутня

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми.

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про внесення змін та доповнень до Положення 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».

Даним положенням буде чітко визначено:

- порядок розгляду та затвердження документів на здійснення невід'ємних поліпшень;
- порядок здійснення перевірки проведених орендарем невід'ємних поліпшень комунального майна;
- перелік основних робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованих нежилих приміщень за власні кошти орендаря, вартість яких може бути компенсована в установленому чинним законодавством порядку.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

З прийняттям зазначеного рішення, досягнення визначених цілей уможливлується, оскільки проект рішення конкретизує та уточнює перелік основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень, що усуне неточності у обрахунках вартості виконаних робіт в межах, що склалися в регіоні за цінами вітчизняного виробника.

Приведення у відповідність нормативно-правових актів дозволить впорядковано проводити процедуру надання дозволу орендарю здійснювати покращення експлуатаційних характеристик орендованого об'єкта комунальної власності. Одночасно, прийняття положення підвищить ефективність використання майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста, захисту законних інтересів територіальної громади та суб'єктів господарювання.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси місцевої влади	- ефективно та раціональне управління комунальним майном; - дотримання процедури надання дозволу згідно чинного законодавства.	Відсутні
Інтереси суб'єктів господарювання	- уточнення, та спрощення процедури надання дозволу орендодавця для здійснення невід'ємних покращень;	Відсутні

	-забезпечення належного рівня та умов обслуговування суб'єктів господарської діяльності	
Інтереси громадян	- ефективно та раціональне управління комунальним майном, - дотримання належного вигляду та збереження технічного стану будівель міської комунальної власності.	Відсутні

7. Строк дії регулятивного акту.

Строк дії регуляторного акту не обмежено в часі у зв'язку з можливістю внесення до нього змін, доповнень та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

8. Показники результативності регуляторного акту.

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за такими критеріями як:

- Кількість наданих дозволів орендодавця на здійснення орендарями за власні кошти невід'ємних поліпшень.
- Загальна сума коштів, на яку орендодавець надав дозвіл на здійснення орендарем за власні кошти поліпшень якісних характеристик орендованих об'єктів.
- Кількість випадків відмови у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – цільовими групами виступають суб'єкти господарювання, а строк проведення відстеження - до набрання чинності зазначеного рішення;

повторне відстеження – цільовими групами виступають суб'єкти господарювання, а строк проведення відстеження - після набрання чинності зазначеного рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинного рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані департаменту економіки міської ради.

Директор департаменту економіки

Я. Городенський



УКРАЇНА

Чернівецька міська рада

18/17
Кожна людина має право
на безпечне життя
в Україні
30/12/16

Постійна комісія з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції

від _____ № _____

м. Чернівці

Експертний висновок

до змісту проекту регуляторного акта – проекту рішення Чернівецької міської ради "Про затвердження Положення 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"

Постійна комісія з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції за результатом розгляду запропонованого проекту рішення Чернівецької міської ради "Про затвердження Положення 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", повідомляє, що проект регуляторного акта підготовлений з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Прийняття рішення дозволить вдосконалити організаційні відносини між орендодавцем та орендарем, що виникають в процесі надання дозволу на проведення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, що перебуває у власності територіальної громади м. Чернівців, покращить ефективність та раціональне управління комунальним майном, забезпечить його утримання в належному стані.

Повідомлення про оприлюднення регуляторного акту розміщено на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради в мережі інтернет та газеті "Чернівці". Проект рішення разом з аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційному веб-порталі Чернівецької міської ради в мережі інтернет та газеті "Чернівці".

Запропонований проект відповідає принципам державної регуляторної політики щодо вдосконалення правового регулювання відносин між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання.

Голова постійної комісії з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції

Департамент економіки
№02/01-11-3799/0 від 30.12.2016

0210



Ю.Сафтенко

ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проекту регуляторного акту рішення Чернівецької міської ради Про затвердження «Положення 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»

Відповідно до статей 9 та 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308 зі змінами, внесеними постановою КМУ № 1151 від 16.12.2015 року, департамент економіки Чернівецької міської ради повідомляє про оприлюднення проекту регуляторного акту " Положення 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» з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб.

Необхідність проекту: Затвердження міською радою даного положення дасть можливість впорядкувати інвестиційну діяльність орендаря та забезпечення майнових інтересів міста в процесі оренди, а також приведе у відповідність дотримання процедури надання згоди орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Чернівців.

Поштова та електронна адреса розробника проекту регуляторного акту, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: Департамент економіки Чернівецької міської ради, вул. О.Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000; тел. 52-48-70, 52-63-17; e-mail: orenda_del@cv.ua

Проект регуляторного акту та аналіз регуляторного впливу буде розміщено на веб – порталі Чернівецької міської ради (www.chernivtsy.eu) та оприлюднено в газеті «Чернівці».

Зауваження і пропозиції приймаються поштою або в електронній формі на зазначені адреси розробника проекту регуляторного акту, впродовж місяця з дня його оприлюднення.

Директор департаменту економіки



Я. Городенський



У К Р А Ї Н А
Чернівецька міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ

О. Кобилянської, 3, м. Чернівці, 58000, тел. (0372) 52-48-70, тел./факс 52-56-50,
E-mail: econom@rada.cv.ua, Код ЄДРПОУ № 25082698

Видавничо – інформаційний
центр «Чернівці»

вул.О.Кобилянської, 2, м.Чернівці

Просимо в черговому номері газети «Чернівці» опублікувати:

❖ повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту рішення Чернівецької міської ради " Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Чернівців»;

❖ повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту рішення Чернівецької міської ради Про затвердження «Положення 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»;

❖ повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту рішення виконавчого комітету Чернівецької міської ради "Про мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна та визнання таким, що втратило чинність, рішення виконавчого комітету міської ради».

Директор

Я.Городенський

Бузіла 524259

