



ПОСТІЙНА КОМІСІЯ
Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного
розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції

29000, Україна, м. Хмельницький, вул. Героїв Маріуполя, 3
тел.76-95-07, 76-59-00

від 26.06.23 № 01-20-31

Державна регуляторна
служба України

вул. Арсенальна, 9/11
м. Київ, 01011

Керуючись статтею 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», надсилаємо проект регуляторного акта - рішення сесії Хмельницької міської ради «Про затвердження Порядку Надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна».

Додатки:

1. Проект рішення на 9 арк. в 1 прим.
2. Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення на 8 арк. в 1 прим.
3. Експертний висновок постійної комісії Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції щодо регуляторного впливу проекту рішення на 1 арк. в 1 прим.

Голова постійної комісії міської ради
з питань соціально-економічного розвитку,
інвестиційної політики та дерегуляції

Віталій ХУДЕЦЬКИЙ

Державна регуляторна служба України
№ 4262/0/19-23 від 10.07.2023



Експертний висновок

постійної комісії Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції щодо регуляторного впливу проекту рішення сесії Хмельницької міської ради

«Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна»

Постійна комісія Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції, керуючись статтею 31 рішення міської ради від 08.12.2020 року № 6 «Про затвердження Регламенту Хмельницької міської ради восьмого скликання», на виконання статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», розглянула проект рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна» та встановила наступне.

Метою прийняття рішення є реалізація Закону про оренду та запровадження процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень з чітким визначенням:

- переліку документів, необхідних для отримання згоди;
- повноважень сторін при опрацюванні документів;
- підстави для відмови у наданні згоди;
- дії сторін після здійснення невід'ємних поліпшень.

Проектом рішення передбачається: визначити чіткий механізм надання орендарю згоди балансоутримувача, орендодавця комунального майна на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати.

Голова постійної комісії міської ради
з питань соціально-економічного розвитку
інвестиційної політики та дерегуляції



Віталій ХУДЕЦЬКИЙ



ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА РІШЕННЯ

від _____ № _____

м.Хмельницький

Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна

Розглянувши пропозицію виконавчого комітету, з метою підвищення ефективності використання нерухомого майна комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, рішенням четвертої сесії Хмельницької міської ради від 17.02.2021 № 30 «Про особливості передачі в оренду майна Хмельницької міської територіальної громади», міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна згідно додатку.
2. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови – директора департаменту інфраструктури міста Василя Новачка.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань роботи житлово-комунального господарства, приватизації та використання майна територіальної громади.

Міський голова

Олександр СИМЧИШИН

ПОРЯДОК **надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень** **комунального майна**

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна (надалі – Порядок) розроблений з метою реалізації положень Закону України "Про оренду державного та комунального майна". Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

1.2. Орендар комунального майна має право здійснювати в орендованому майні один або декілька з таких видів робіт за рахунок власних коштів:

- поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна;
- капітальний ремонт із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати;
- невід'ємні поліпшення орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень.

1.3. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою балансоутримувача, проте витрати орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

1.4. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого майна, експертних висновків проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2. Отримання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту

2.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна. Рішення про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря приймається балансоутримувачем.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обгрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 робочих днів приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Згода або відмова балансоутримувача на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря надається у формі листа, адресованого орендарю.

Орендар здійснює такий ремонт за власні кошти без права на зарахування витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати та без права на отримання компенсації таких витрат.

2.2. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за цільовим призначенням внаслідок його незадовільного стану орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Згодою орендодавця на здійснення такого капітального ремонту є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

Для отримання такої згоди орендар звертається до виконавчого комітету із клопотанням про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати. До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт;
- письмова згода балансоутримувача.

Письмова згода балансоутримувача надається після обстеження об'єкта оренди та складання акту обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається.

Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету. Виконавчий комітет приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

2.3. Перерахунок орендної плати орендаря здійснюється на підставі рішення балансоутримувача після завершення робіт на підставі клопотання орендаря. До клопотання орендаря про зарахування його витрат в рахунок орендної плати додаються такі документи:

- акт виконаних робіт підписаний замовником, підрядником та суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд;
- звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту»;
- платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт (для єдиних майнових комплексів та для нерухомого майна, площа якого перевищує 150 кв.м).

Перерахунок орендної плати здійснюється після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди.

2.4. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря та про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються балансоутримувачем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

2.5. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Етапи надання згоди орендодавця на невід'ємні поліпшення

3.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

3.2. Згодою орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

3.3. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до частини 2 статті 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", становитимуть не 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, в якому подається клопотання.

3.4. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень містить такі етапи:

3.4.1. Отримання орендарем довідки балансоутримувача орендованого майна про те, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

Орендар звертається до балансоутримувача з клопотанням про погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, в якому зазначає перелік передбачуваних робіт.

Рішення балансоутримувач приймає за результатами проведеного обстеження орендованого майна, щодо якого звернувся орендар, враховуючи його фізичний (технічний) стан. За результатами обстеження балансоутримувач складає акт обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається та приймає одне з рішень:

- погодження клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень;
- відмову у погодженні клопотання орендаря у здійсненні невід'ємних поліпшень.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного та/або капітального ремонту.

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 про здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частини першої-третьої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається балансоутримувачем у формі довідки, адресованій орендарю та орендодавцю.

Відповідь орендарю балансоутримувач надає протягом 10 робочих днів з дати звернення.

3.4.2. Отримання орендарем погодження органу охорони культурної спадщини, в разі якщо нерухоме майно відноситься до об'єктів культурної спадщини.

3.4.3. Подання орендарем заяви до виконавчого комітету та пакету документів:

- 3.4.3.1. опис передбачуваних поліпшень;
- 3.4.3.2. кошторис витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 3.4.3.3. висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 3.4.3.4. графік виконання робіт;
- 3.4.3.5. звіт про незалежну оцінку майна, по визначенню ринкової вартості об'єкта оренди, виконаний суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання;
- 3.4.3.6. рецензія на звіт;
- 3.4.3.7. лист-погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (у випадку, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини);
- 3.4.3.8. довідка балансоутримувача, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).
- 3.4.3.9. Довідка про відсутність заборгованості з орендної плати та будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату клопотання.
- 3.4.4. Розгляд заяви та документації орендаря орендодавцем.
- 3.4.5. Прийняття відповідного рішення виконавчим комітетом.
- 3.5. Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету.
- 3.6. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі орендодавець повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві.

4. Опрацювання клопотання та проведення обстеження

4.1. Після отримання заяви про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець спільно з балансоутримувачем протягом 15 робочих днів забезпечують проведення обстеження об'єкта оренди постійно діючою комісією, створеною орендодавцем. Під час проведення комісійного обстеження здійснюється візуальний огляд приміщення та складається акт обстеження технічного стану об'єкта оренди, в якому зазначається опис технічного стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. В акті зазначається висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, передбачених проектно-кошторисною документацією, наданою орендарем. Акт підписують всі члени комісії.

Акт обстеження технічного стану об'єкта оренди складається за формою, що додається.

4.2. У разі, якщо поліпшення планують здійснити щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до участі в обстеженні включається представник управління культури та туризму міської ради.

4.3. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна приймає виконавчий комітет на підставі поданих орендарем документів та акта технічного обстеження.

4.4. В рішенні виконавчого комітету щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна комунальної власності зазначається посилення на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на

виконання яких надається згода, відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням суми витрат для проведення робіт згідно з проектно-кошторисною документацією.

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.

4.5. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення, що майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні), або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

4.6. У разі прийняття рішення про відмову у здійсненні невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

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

5. Взаємовідносини орендаря, орендодавця та балансоутримувача після надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень

5.1. Після отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар, в разі необхідності, уточнює графік виконання робіт і подає його орендодавцю та балансоутримувачу.

5.2. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

5.3. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт з поданням підписаних замовником та підрядником актів приймання виконаних робіт. Відповідність акта проектно-кошторисній документації та обсягам фактично виконаних робіт повинна бути перевірена суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд. У випадку, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно площею понад 150 кв.м орендар також подає платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, засвідчені банківською установою.

5.4. Невід'ємні поліпшення орендованого майна не підлягають відшкодуванню і є власністю Хмельницької міської територіальної громади у разі:

5.4.1. якщо вони здійснені орендарем без згоди орендодавця;

5.4.2. якщо вони здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат;

5.4.3. якщо вони здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;

5.4.4. якщо вони не відповідають проектно-кошторисній документації;

5.4.5. якщо вони не повністю виконані та орендар відмовився від подальшого їх виконання;

5.4.6. у разі припинення з ініціативи Орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди.

5.5. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення та поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

5.6. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту за рахунок власних коштів, крім випадку, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

5.7. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється:
орендодавцем – щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства або його структурного підрозділу;
балансоутримувачем – щодо нерухомого майна.

Керуючий справами виконавчого комітету

Юлія САБІЙ

Заступник директора департаменту
інфраструктури міста – начальник
управління житлової політики і майна

Наталія ВІТКОВСЬКА

АКТ

обстеження технічного стану об'єкта оренди, що належить до комунальної власності

місто Хмельницький

« ____ » _____ 2023

Постійно діюча комісія у складі: _____

у присутності орендаря: _____,
на підставі його клопотання про надання згоди на (зазначити вид ремонту) _____

провела візуальний огляд об'єкта оренди, що належить до комунальної власності, а саме нежитлового приміщення загальною площею _____ кв.м, корисною площею _____ кв.м, яке розташоване _____

Реквізити договору: договір оренди від _____
Термін дії: з _____ по _____
Цільове використання: _____

Під час проведення візуального обстеження комісія перевірила стан стін, перегородок, підлоги, вікон та дверей. У ході обстеження встановили (вказати перелік пошкоджень при їх наявності):

1. Стан внутрішнього оздоблення конструктивних елементів*, **
стіни _____
підлога _____
стеля _____
сантехніка _____
вікна і двері _____

2. Стан інженерних комунікації*, **
Електропроводка _____
Водопостачання і водовідведення _____
Теплопостачання _____
Газопостачання _____

* зазначається один з варіантів стану майна (добрий, задовільний, незадовільний, аварійний)
Якщо майно не має відповідної ознаки (наприклад, відсутнє газопостачання) зазначається "ознака відсутня"; ** якщо стан зазначається як «незадовільний» або «аварійний» описується характер його пошкоджень.

Примітка: _____

Підписи:

Голова комісії: _____

Члени комісії: _____

Ознайомлений: орендар, або його представник*

** якщо орендар не погоджується зі змістом акта він підписує його із зауваженнями які додаються до цього акта.*

Додатки: фотографічні зображення об'єкта оренди.

Аналіз регуляторного впливу

до проєкту рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна»

I. Визначення проблеми

Проєкт рішення міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна» розроблено на виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Статтею 21 Закону про оренду передбачено, що рішення про надання згоди на проведення поточного, капітального ремонту приймає балансоутримувач, а рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи у порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування. Рішенням міської ради від 17.02.2021 № 30 «Про особливості передачі в оренду майна Хмельницької міської територіальної громади» визначено, що Хмельницька міська рада є представницьким органом місцевого самоврядування, яка затверджує порядок надання згоди на здійснення орендарем поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень комунального майна. На дату розробки зазначеного проєкту рішення такий порядок відсутній.

На державному рівні відповідний порядок затверджений наказом ФДМУ від 18.08.2022 №910, який визначає процедуру надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна. Вказаний порядок не може бути застосований для врегулювання орендних відносин комунальної власності. Враховуючи наведене, наразі існує потреба врегулювання процедур отримання згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень. Визначення міською радою прозорого механізму отримання орендарями комунального майна згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень дозволить контролювати використання орендованого майна та його збереження.

Даним проєктом рішення міська рада реалізує передбачену Законом про оренду можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження актів щодо комунального майна в чітких межах визначених законом з метою врахування особливостей комунального майна.

Саме тому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та за допомогою діючих регуляторних актів.

Враховуючи наведені обставини, виникає необхідність прийняття рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна».

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	ні
громадяни	-	+
Держава в особі органів місцевого самоврядування	+	-
Суб'єкти господарювання, в тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Основною метою розроблення проєкту рішення є реалізація Закону про оренду та запровадження процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень з чітким визначенням:

- переліку документів, необхідних для отримання згоди;
- повноважень сторін при опрацюванні документів;
- підстави для відмови у наданні згоди;
- дії сторін після здійснення невід'ємних поліпшень.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - не розробляти проєкт рішення	Не вбачається можливим, оскільки попередній Порядок надання згоди виконавчим комітетом Хмельницької міської ради на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, затверджений рішенням сесії міської ради від 30.04.2014 №19, втратив чинність в зв'язку з набуттям чинності нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на підставі рішення позачергової сорок шостої сесії Хмельницької міської ради від 07.10.2020 №14
Альтернатива 2 – розроблення проєкту рішення	Відповідність вимогам Закону про оренду. Найбільш доцільна альтернатива

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Не забезпечується збереження та оновлення належних громаді об'єктів. Не створено додаткового механізму залучення на комунальні об'єкти додаткових інвестицій. Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за цільовим призначенням, проведення неякісних ремонтних робіт.
Альтернатива 2	Досягнення кінцевого результату поставленої цілі – унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень. Забезпечення збереження та	відсутні

	оновлення орендованого майна. Підвищення якості ремонту орендованого майна. Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту.	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі	середні	Малі мікро	бюджетні	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	721	77	798
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	90,3	9,7	100

* орієнтовна кількість суб'єктів господарювання, на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 31.03.2023.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення поліпшень	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт
Альтернатива 2	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	Виконання вимог регуляторного акта не призведе до додаткових витрат кожного суб'єкта господарювання. Кожен суб'єкт господарювання на власний розсуд обирає для себе, чи скористатись йому своїм правом на оренду комунального майна та обрати відповідний об'єкт оренди; не всі об'єкти оренди потребують здійснення невід'ємних поліпшень.

Регуляторний акт захищає інтереси як органів місцевого самоврядування, так і громади, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення міського бюджету.

Витрати на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки даним проектом рішення міська рада реалізує передбачену Законом України «Про оренду державного та комунального майна» можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження актів щодо комунального майна в чітких межах визначених законом з метою врахування особливостей комунального майна. Процедури пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 721 одиниць.

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 90,3%.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

№	Витрати	Проект рішення
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту рішення після його оприлюднення - 1 год (згідно Закону України «Про державний бюджет на 2023 рік).	40,46 грн
1	Проведення незалежної оцінки та її рецензії	3000,00 грн*
2	Складання кошторису	1500,00 грн*
3	Проведення будівельної експертизи	4000,00 грн*
4	Разом	8540,46 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	721 од.
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання	6157671,66 грн

* орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній)

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей. Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Найменш оптимально – невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення поліпшень орендованого комунального майна
Альтернатива 2	4	Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на

		здійснення поліпшень орендованого комунального майна
--	--	--

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	<p>Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень. Забезпечується збереження та оновлення належних громадських об'єктів. Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Підвищення якості ремонтних робіт. Гарантія використання амортизаційних відрахувань за їх цільовим призначенням. Урегулювання процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт</p>	<p>Держава в особі органів місцевого самоврядування: відсутні Суб'єкти господарювання: Витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу. За умови здійснення кожним орендарем одного ремонту із невід'ємними поліпшеннями орієнтовна сума затрат становить близько 4 млн.грн</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Найбільш оптимальне визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення поліпшень орендованого комунального майна</p>
Альтернатива 1	<p>Держава в особі органів місцевого самоврядування: Відсутні Суб'єкти господарювання: Відсутність витрат</p>	<p>Не забезпечується збереження та оновлення належного громадського майна. Не створено додаткового механізму залучення на комунальні об'єкти додаткових інвестицій.</p>	<p>Найменш оптимально. Невідповідність законодавству України</p>

		Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за призначенням. Проведення неякісного ремонту. Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	
--	--	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей.	Відсутні
Альтернатива 2	Розроблення проєкту є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Проектом рішення передбачається: визначити чіткий механізм надання орендарю згоди балансоутримувача, орендодавця комунального майна на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати. Пропонується:

- прийняття запропонованого проєкту рішення;
- інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом розміщення його на офіційному сайті Хмельницької міської ради.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом місцевого самоврядування контрольних функцій (здійснюється спеціалістами у межах службових повноважень).

Не передбачаються витрати органу місцевого самоврядування через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (здійснюється спеціалістами у межах службових повноважень).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта. Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів. Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується. Прийняття проекту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує витрат з місцевого бюджету.

Контрольні функції за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі. Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність. Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта. Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень;
- площа об'єктів, по яким надана згода на проведення невід'ємних поліпшень;
- сума витрат на проведення невід'ємних поліпшень згідно з проектно-кошторисною документацією.

Запропонований порядок поширюватиметься на орендарів всіх організаційно-правових форм (крім бюджетної сфери) та орендодавців майна. Проект рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

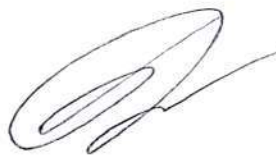
IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно запропонованого акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень, площі таких об'єктів та суми витрат на проведення невід'ємних поліпшень згідно з проектно-кошторисною документацією.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через шість місяців після набрання чинності шляхом обробки результатів. Повторне відстеження буде

проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом, з використанням показників результативності. Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки. Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі комунального майна. Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися управлінням житлової політики і майна Хмельницької міської ради за допомогою статистичних даних.

Заступник директора департаменту
інфраструктури міста – начальник
управління житлової політики і майна



Наталія ВІТКОВСЬКА

ПРОТОКОЛ № 16

засідання постійної комісії з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції

22 червня 2023 року

10.40

Місце проведення: сесійна зала.

Всього: 7 членів комісії.

Присутні: В. Худецький, С. Воронецький, В. Тимошенко, Р. Ужва, М. Мураховський

Відсутні: А. Левчук

С. Костецький – склав повноваження депутата міської ради.

Запрошені: Н.Вітковська – заступник директора департаменту інфраструктури міста-начальник управління житлової політики і майна

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Розгляд проекту регуляторного акта – рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна» та аналіз регуляторного впливу до нього.

1. СЛУХАЛИ:

В. Худецького – На розгляд комісії виноситься проект регуляторного акта – рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна» та аналіз регуляторного впливу до нього (додається).

ВИСТУПИЛИ:

Н.Вітковська – На розгляд постійної комісії пропонується проект регуляторного акта – рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна», аналіз регуляторного впливу до нього.

Доповіла, що метою прийняття запропонованого проекту рішення є реалізація Закону про оренду та запровадження процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень з чітким визначенням:

- переліку документів, необхідних для отримання згоди;
- повноважень сторін при опрацюванні документів;
- дії сторін після здійснення невід'ємних поліпшень.

Регуляторний акт захищає інтереси як органів місцевого самоврядування, так і громади, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення бюджету громади.

Проектом рішення передбачається: визначити чіткий механізм надання орендарю згоди балансоутримувача, орендаря комунального майна на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати.

Запропонований порядок поширюватиметься на орендарів всіх організаційно-правових форм (крім бюджетної сфери) та орендодавців майна.

В обговоренні проекту рішення взяли участь депутати:
В. Худецький, М. Мураховський, С. Воронєцький, В. Тимошенко,
Р. Ужва.

В. Худецький

Поставив на голосування пропозицію підтримати проект регуляторного акта - рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна», аналіз регуляторного впливу до нього.

ГОЛОСУВАЛИ:

За – 5, Проти – 0, Утрим. – 0, Не голос. – 0. **ПРИЙНЯТО.**

ВИРІШИЛИ:

1. Підтримати проект регуляторного акта - рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна», аналіз регуляторного впливу до нього.
2. Направити лист до Державної регуляторної служби України щодо підготовки пропозицій з удосконалення проекту рішення відповідно до принципів державної регуляторної політики.

Голова комісії

Віталій ХУДЕЦЬКИЙ

Секретар комісії

Роман УЖВА



ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА РІШЕННЯ

від _____ № _____

м.Хмельницький

Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна

Розглянувши пропозицію виконавчого комітету, з метою підвищення ефективності використання нерухомого майна комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, рішенням четвертої сесії Хмельницької міської ради від 17.02.2021 № 30 «Про особливості передачі в оренду майна Хмельницької міської територіальної громади», міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна згідно додатку.
2. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови – директора департаменту інфраструктури міста Василя Новачка.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань роботи житлово-комунального господарства, приватизації та використання майна територіальної громади.

Міський голова

Олександр СИМЧИШИН

ПОРЯДОК
надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень
комунального майна

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна (надалі – Порядок) розроблений з метою реалізації положень Закону України "Про оренду державного та комунального майна", Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

1.2. Орендар комунального майна має право здійснювати в орендованому майні один або декілька з таких видів робіт за рахунок власних коштів:

- поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна;
- капітальний ремонт із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати;
- невід'ємні поліпшення орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень.

1.3. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою балансоутримувача, проте витрати орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

1.4. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого майна, експертних висновків проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2. Отримання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту

2.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна. Рішення про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря приймається балансоутримувачем.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 робочих днів приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Згода або відмова балансоутримувача на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря надається у формі листа, адресованого орендарю.

Орендар здійснює такий ремонт за власні кошти без права на зарахування витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати та без права на отримання компенсації таких витрат.

2.2. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за цільовим призначенням внаслідок його незадовільного стану орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Згодою орендодавця на здійснення такого капітального ремонту є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

Для отримання такої згоди орендар звертається до виконавчого комітету із клопотанням про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати. До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт;
- письмова згода балансоутримувача.

Письмова згода балансоутримувача надається після обстеження об'єкта оренди та складання акту обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається.

Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету. Виконавчий комітет приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

2.3. Перерахунок орендної плати орендаря здійснюється на підставі рішення балансоутримувача після завершення робіт на підставі клопотання орендаря. До клопотання орендаря про зарахування його витрат в рахунок орендної плати додаються такі документи:

- акт виконаних робіт підписаний замовником, підрядником та суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд;
- звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту»;
- платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт (для єдиних майнових комплексів та для нерухомого майна, площа якого перевищує 150 кв.м).

Перерахунок орендної плати здійснюється після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50% на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди.

2.4. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря та про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються балансоутримувачем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

2.5. Клопотання орендаря про надання згоди на здійснення капітального ремонту із зарахуванням витрат орендаря в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Етапи надання згоди орендодавця на невід'ємні поліпшення

3.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

3.2. Згодою орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна є рішення виконавчого комітету, яке доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

3.3. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до частини 2 статті 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", становитимуть не 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, в якому подається клопотання.

3.4. Процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень містить такі етапи:

3.4.1. Отримання орендарем довідки балансоутримувача орендованого майна про те, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

Орендар звертається до балансоутримувача з клопотанням про погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, в якому зазначає перелік передбачуваних робіт.

Рішення балансоутримувач приймає за результатами проведеного обстеження орендованого майна, щодо якого звернувся орендар, враховуючи його фізичний (технічний) стан. За результатами обстеження балансоутримувач складає акт обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається та приймає одне з рішень:

- погодження клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень;
- відмову у погодженні клопотання орендаря у здійсненні невід'ємних поліпшень.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного та/або капітального ремонту.

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 про здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частини першої-третьої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається балансоутримувачем у формі довідки, адресованій орендарю та орендодавцю.

Відповідь орендарю балансоутримувач надає протягом 10 робочих днів з дати звернення.

3.4.2. Отримання орендарем погодження органу охорони культурної спадщини, в разі якщо нерухоме майно відноситься до об'єктів культурної спадщини.

3.4.3. Подання орендарем заяви до виконавчого комітету та пакету документів:

- 3.4.3.1. опис передбачуваних поліпшень;
- 3.4.3.2. кошторис витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 3.4.3.3. висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 3.4.3.4. графік виконання робіт;
- 3.4.3.5. звіт про незалежну оцінку майна, по визначенню ринкової вартості об'єкта оренди, виконаний суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання;
- 3.4.3.6. рецензія на звіт;
- 3.4.3.7. лист-погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (у випадку, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини);
- 3.4.3.8. довідка балансоутримувача, що орендоване майно перебуває у незадовільному стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).
- 3.4.3.9. Довідка про відсутність заборгованості з орендної плати та будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату клопотання.
- 3.4.4. Розгляд заяви та документації орендаря орендодавцем.
- 3.4.5. Прийняття відповідного рішення виконавчим комітетом.
- 3.5. Орендодавець в місячний термін розглядає клопотання орендаря та додані документи і готує проект рішення виконавчого комітету.
- 3.6. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі орендодавець повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві.

4. Опрацювання клопотання та проведення обстеження

4.1. Після отримання заяви про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець спільно з балансоутримувачем протягом 15 робочих днів забезпечують проведення обстеження об'єкта оренди постійно діючою комісією, створеною орендодавцем. Під час проведення комісійного обстеження здійснюється візуальний огляд приміщення та складається акт обстеження технічного стану об'єкта оренди, в якому зазначається опис технічного стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди. В акті зазначається висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, передбачених проектно-кошторисною документацією, наданою орендарем. Акт підписують всі члени комісії.

Акт обстеження технічного стану об'єкта оренди складається за формою, що додається.

4.2. У разі, якщо поліпшення планують здійснити щодо об'єкта оренди, який знаходиться у будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії), до участі в обстеженні включається представник управління культури та туризму міської ради.

4.3. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна приймає виконавчий комітет на підставі поданих орендарем документів та акта технічного обстеження.

4.4. В рішенні виконавчого комітету щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна комунальної власності зазначається посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на

виконання яких надається згода, відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням суми витрат для проведення робіт згідно з проектно-кошторисною документацією.

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.

4.5. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення, що майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільове призначення – то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні), або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

4.6. У разі прийняття рішення про відмову у здійсненні невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

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

5. Взаємовідносини орендаря, орендодавця та балансоутримувача після надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень

5.1. Після отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар, в разі необхідності, уточнює графік виконання робіт і подає його орендодавцю та балансоутримувачу.

5.2. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

5.3. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт з поданням підписаних замовником та підрядником актів приймання виконаних робіт. Відповідність акта проектно-кошторисній документації та обсягам фактично виконаних робіт повинна бути перевірена суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд. У випадку, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно площею понад 150 кв.м орендар також подає платіжні документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, засвідчені банківською установою.

5.4. Невід'ємні поліпшення орендованого майна не підлягають відшкодуванню і є власністю Хмельницької міської територіальної громади у разі:

- 5.4.1. якщо вони здійснені орендарем без згоди орендодавця;
- 5.4.2. якщо вони здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат;
- 5.4.3. якщо вони здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;
- 5.4.4. якщо вони не відповідають проектно-кошторисній документації;
- 5.4.5. якщо вони не повністю виконані та орендар відмовився від подальшого їх виконання;

5.4.6. у разі припинення з ініціативи Орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди.

5.5. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення та поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

5.6. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту за рахунок власних коштів, крім випадку, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

5.7. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється:

орендодавцем – щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства або його структурного підрозділу;

балансоутримувачем – щодо нерухомого майна.

Керуючий справами виконавчого комітету

Юлія САБІЙ

Заступник директора департаменту
інфраструктури міста – начальник
управління житлової політики і майна

Наталія ВІТКОВСЬКА

АКТ

обстеження технічного стану об'єкта оренди, що належить до комунальної власності

місто Хмельницький

«___» _____ 2023

Постійно діюча комісія у складі: _____

у присутності орендаря: _____,

на підставі його клопотання про надання згоди на (зазначити вид ремонту) _____

провела візуальний огляд об'єкта оренди, що належить до комунальної власності, а саме нежитлового приміщення загальною площею _____ кв.м, корисною площею _____ кв.м, яке розташоване _____

Реквізити договору: договір оренди від _____

Термін дії: з _____ по _____

Цільове використання: _____

Під час проведення візуального обстеження комісія перевірила стан стін, перегородок, підлоги, вікон та дверей. У ході обстеження встановили (вказати перелік пошкоджень при їх наявності):

1. Стан внутрішнього оздоблення конструктивних елементів*, **

стіни _____

підлога _____

стеля _____

сантехніка _____

вікна і двері _____

2. Стан інженерних комунікацій*, **

Електропроводка _____

Водопостачання і водовідведення _____

Теплопостачання _____

Газопостачання _____

* зазначається один з варіантів стану майна (добрий, задовільний, незадовільний, аварійний)
Якщо майно не має відповідної ознаки (наприклад, відсутнє газопостачання) зазначається "ознака відсутня"; ** якщо стан зазначається як «незадовільний» або «аварійний» описується характер його пошкодження.

Примітка: _____

Підписи:

Голова комісії: _____

Члени комісії: _____

Ознайомлений: орендар, або його представник*

** якщо орендар не погоджується зі змістом акта він підписує його із зауваженнями які додаються до цього акта.*

Додатки: фотографічні зображення об'єкта оренди.

Аналіз регуляторного впливу

до проєкту рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна»

I. Визначення проблеми

Проект рішення міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна» розроблено на виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Статтею 21 Закону про оренду передбачено, що рішення про надання згоди на проведення поточного, капітального ремонту приймає балансоутримувач, а рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи у порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування. Рішенням міської ради від 17.02.2021 № 30 «Про особливості передачі в оренду майна Хмельницької міської територіальної громади» визначено, що Хмельницька міська рада є представницьким органом місцевого самоврядування, яка затверджує порядок надання згоди на здійснення орендарем поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень комунального майна. На дату розробки зазначеного проєкту рішення такий порядок відсутній.

На державному рівні відповідний порядок затверджений наказом ФДМУ від 18.08.2022 №910, який визначає процедуру надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна. Вказаний порядок не може бути застосований для врегулювання орендних відносин комунальної власності. Враховуючи наведене, наразі існує потреба врегулювання процедур отримання згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень. Визначення міською радою прозорого механізму отримання орендарями комунального майна згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень дозволить контролювати використання орендованого майна та його збереження.

Даним проєктом рішення міська рада реалізує передбачену Законом про оренду можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження актів щодо комунального майна в чітких межах визначених законом з метою врахування особливостей комунального майна.

Саме тому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та за допомогою діючих регуляторних актів.

Враховуючи наведені обставини, виникає необхідність прийняття рішення сесії міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна».

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	ні
громадяни	-	+
Держава в особі органів місцевого самоврядування	+	-
Суб'єкти господарювання, в тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Основною метою розроблення проєкту рішення є реалізація Закону про оренду та запровадження процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень з чітким визначенням:

- переліку документів, необхідних для отримання згоди;
- повноважень сторін при опрацюванні документів;
- підстави для відмови у наданні згоди;
- дії сторін після здійснення невід'ємних поліпшень.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - не розробляти проєкт рішення	Не вбачається можливим, оскільки попередній Порядок надання згоди виконавчим комітетом Хмельницької міської ради на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, затверджений рішенням сесії міської ради від 30.04.2014 №19, втратив чинність в зв'язку з набуттям чинності нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на підставі рішення позачергової сорок шостої сесії Хмельницької міської ради від 07.10.2020 №14
Альтернатива 2 – розроблення проєкту рішення	Відповідність вимогам Закону про оренду. Найбільш доцільна альтернатива

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Не забезпечується збереження та оновлення належних громаді об'єктів. Не створено додаткового механізму залучення на комунальні об'єкти додаткових інвестицій. Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за цільовим призначенням, проведення неякісних ремонтних робіт.
Альтернатива 2	Досягнення кінцевого результату поставленої цілі – унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень. Забезпечення збереження та	відсутні

	оновлення орендованого майна. Підвищення якості ремонту орендованого майна. Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту.	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі	середні	Малі мікро	бюджетні	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	721	77	798
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	90,3	9,7	100

* орієнтовна кількість суб'єктів господарювання, на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 31.03.2023.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення поліпшень	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт
Альтернатива 2	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	Виконання вимог регуляторного акта не призведе до додаткових витрат кожного суб'єкта господарювання. Кожен суб'єкт господарювання на власний розсуд обирає для себе, чи скористатись йому своїм правом на оренду комунального майна та обрати відповідний об'єкт оренди; не всі об'єкти оренди потребують здійснення невід'ємних поліпшень.

Регуляторний акт захищає інтереси як органів місцевого самоврядування, так і громади, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення міського бюджету.

Витрати на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки даним проектом рішення міська рада реалізує передбачену Законом України «Про оренду державного та комунального майна» можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження актів щодо комунального майна в чітких межах визначених законом з метою врахування особливостей комунального майна. Процедури пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 721 одиниць.

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 90,3%.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

№	Витрати	Проект рішення
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту рішення після його оприлюднення - 1 год (згідно Закону України «Про державний бюджет на 2023 рік).	40,46 грн
1	Проведення незалежної оцінки та її рецензії	3000,00 грн*
2	Складання кошторису	1500,00 грн*
3	Проведення будівельної експертизи	4000,00 грн*
4	Разом	8540,46 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	721 од.
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання	6157671,66 грн

* орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній)

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей. Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Найменш оптимально – невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення поліпшень орендованого комунального майна
Альтернатива 2	4	Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на

		здійснення поліпшень орендованого комунального майна
--	--	--

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень. Забезпечується збереження та оновлення належних громадських об'єктів. Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Підвищення якості ремонтних робіт. Гарантія використання амортизаційних відрахувань за їх цільовим призначенням. Урегулювання процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	Держава в особі органів місцевого самоврядування: відсутні Суб'єкти господарювання: Витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу. За умови здійснення кожним орендарем одного ремонту із невід'ємними поліпшеннями орієнтовна сума затрат становить близько 4 млн.грн	Досягнення цілей державного регулювання. Найбільш оптимальне визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення поліпшень орендованого комунального майна
Альтернатива 1	Держава в особі органів місцевого самоврядування: Відсутні Суб'єкти господарювання: Відсутність витрат	Не забезпечується збереження та оновлення належного громадського майна. Не створено додаткового механізму залучення на комунальні об'єкти додаткових інвестицій.	Найменш оптимально. Невідповідність законодавству України

		Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за призначенням. Проведення неякісного ремонту. Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	
--	--	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей.	Відсутні
Альтернатива 2	Розроблення проєкту є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Проєктом рішення передбачається: визначити чіткий механізм надання орендарю згоди балансоутримувача, орендодавця комунального майна на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати. Пропонується:

- прийняття запропонованого проєкту рішення;
- інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом розміщення його на офіційному сайті Хмельницької міської ради.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом місцевого самоврядування контрольних функцій (здійснюється спеціалістами у межах службових повноважень).

Не передбачаються витрати органу місцевого самоврядування через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (здійснюється спеціалістами у межах службових повноважень).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта. Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів. Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується. Прийняття проєкту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує витрат з місцевого бюджету.

Контрольні функції за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі. Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність. Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта. Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень;
- площа об'єктів, по яким надана згода на проведення невід'ємних поліпшень;
- сума витрат на проведення невід'ємних поліпшень згідно з проектно-кошторисною документацією.

Запропонований порядок поширюватиметься на орендарів всіх організаційно-правових форм (крім бюджетної сфери) та орендодавців майна. Проєкт рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно запропонованого акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень, площі таких об'єктів та суми витрат на проведення невід'ємних поліпшень згідно з проектно-кошторисною документацією.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через шість місяців після набрання чинності шляхом обробки результатів. Повторне відстеження буде

проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом, з використанням показників результативності. Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки. Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі комунального майна. Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися управлінням житлової політики і майна Хмельницької міської ради за допомогою статистичних даних.

Заступник директора департаменту
інфраструктури міста – начальник
управління житлової політики і майна



Наталія ВІТКОВСЬКА