

**Порядок
погодження проведення орендарями реконструкції, технічного
переоснащення, поліпшення орендованих приміщень
спільної власності територіальних громад сіл, селищ району**

1. Загальні положення

1.1. Цей Порядок встановлює процедуру погодження здійснення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району, управління яким, від імені територіальних громад, здійснює Житомирська районна рада.

1.2. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб, які є орендарями нерухомого майна спільної власності територіальних громад, та підприємств, установ, організацій, що є балансоутримувачами даного нерухомого майна.

1.3. Даний Порядок розроблено з метою встановлення процедури погодження здійснення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна й запобігання здійсненню орендарем непогоджених надлишкових поліпшень, напрям яких органу управління майном невідомий, та неефективної приватизації орендованого майна. Завданням Порядку також є сприяння усуненню непорозумінь під час визначення частки комунального майна у ринковій вартості нерухомого майна, що містить здійснені орендарем поліпшення.

1.4. Терміни, що вживаються у даному Порядку :

Реконструкція - комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною техніко-економічних показників або використанням об'єкта за новим призначенням у межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт.

Капітальний ремонт - комплекс будівельних робіт, пов'язаних із відновленням або покращенням експлуатаційних показників, заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта і його техніко-економічних показників.

Технічне переоснащення – заміна технічно застарілого обладнання (без перепрофілювання).

Поліпшення орендованого майна - це здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей (проведення будівельно-ремонтних робіт, обладнання приміщення охоронною та протипожежною сигналізацією, телефонізація, перепланування, підключення його до водопроводу, каналізації, парового опалення, заміна електропроводки тощо).

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

2. Погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна

2.1. Орендар за рахунок власних коштів має право проводити реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна за погодженням Житомирської районної ради (надалі – районна рада).

2.2. Для отримання погодження районної ради на проведення реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна орендар на адресу районної ради подає такі документи:

- письмове звернення з клопотанням щодо погодження проведення реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна;
- письмову пропозицію балансоутримувача щодо можливості та (або) необхідності проведення реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна;
- копію договору оренди, укладеного з дотриманням вимог типових договорів оренди майна спільної власності територіальних громад району;
- проектно-кошторисну документацію на проведення реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна (проектно-кошторисна документація повинна бути погоджена з органами містобудування та архітектури у випадках, передбачених чинним законодавством) із технічним висновком про можливість проведення відповідних робіт. Виготовлення проектно-кошторисної документації не є підставою для проведення робіт із реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна;
- довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди, згідно з даними бухгалтерського обліку, на початок поточного року.

2.3. Районна рада попередньо вивчає та опрацьовує подані документи та за наслідками їх розгляду готує пропозиції на засідання постійної комісії районної ради з питань бюджету і комунальної власності (надалі - постійна комісія) разом із проектом рішення районної ради.

2.4. У разі подання орендарем у неповному обсязі або неналежно оформлених документів, районна рада в п'ятиденний термін повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У випадку неусунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві без розгляду.

2.5. Постійна комісія розглядає внесені районною радою пропозиції та подані орендарем документи.

За наслідками розгляду питання постійна комісія вносить рекомендації щодо погодження або вмотивованої відмови у погодженні проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна.

2.6. У разі погодження постійною комісією, дане питання вноситься на розгляд районної ради.

Про результати вирішення питання щодо погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого майна районна рада інформує орендаря у десятиденний термін з дня прийняття рішення районної ради.

2.7. У рішенні районної ради щодо погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна повинно бути вказано:

- посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із

- зазначенням граничної суми витрат на проведення відповідних робіт;
- розмежування обсягу робіт і вартості проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, від'ємних та невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна;
 - джерела та обсяг проведення компенсації вартості невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна (прийнятих у подальшому балансоутримувачем за актом приймання-передачі).

3. Витрати на проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна

3.1. За погодженням районної ради проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна орендар здійснює відповідний обсяг робіт за рахунок власних коштів.

3.2. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає на затвердження балансоутримувачу. Орендар зобов'язаний завершити всі розпочаті роботи до закінчення терміну дії договору оренди.

3.3. Приймання робіт, проведених відповідно до цього Порядку, з поліпшення орендованого нерухомого майна, яке не можна відокремити без шкоди для майна, здійснюється балансоутримувачем об'єкта комісійно за участю представників районної ради, районної державної адміністрації на підставі акта приймання-передачі.

Проведення робіт із реконструкції, технічного переоснащення орендованого нерухомого майна засвідчується балансоутримувачем на підставі акта.

3.4. Балансоутримувач зобов'язаний протягом п'яти робочих днів після підписання акта приймання-передачі виконаних робіт повідомити письмово районну раду та надати копію підтверджувальних документів.

3.5. Якщо поліпшення орендованого майна зроблено з дотриманням даного порядку, тобто за погодженням районної ради, орендар має право на відшкодування вартості необхідних витрат або зарахування їх вартості в рахунок плати за користування об'єктом оренди.

3.6. Якщо орендар зробив поліпшення без погодження районної ради, які не можна відокремити без шкоди для орендованого майна, він не має права на відшкодування їх вартості, і вони стають спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району.

3.7. Здійснені орендарем невід'ємні поліпшення орендованого нерухомого майна понад погоджений районною радою граничний обсяг витрат відшкодуванню не підлягають і є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району.

3.8. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, відшкодуванню не підлягають і є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району.

3.9. Витрати, пов'язані з реконструкцією, технічним переоснащенням, орендареві не повертаються та не зараховуються до орендної плати.

3.10. Поточний ремонт переданого в оренду майна проводиться орендарем за його рахунок і відшкодуванню не підлягає.

3.11. Капітальний ремонт переданого в оренду майна проводиться балансоутримувачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором оренди.

3.12. Зазначені умови щодо витрат на проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованого нерухомого майна мають бути відображені в договорі оренди.

Аналіз
регуляторного впливу від **25.03.2011р.**

Назва регуляторного органу: Житомирська районна рада.

Назва документа: проект рішення районної ради “Про затвердження порядку погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованих приміщень спільної власності територіальних громад сіл, селищ району”.

Розробник аналізу регуляторного впливу: головний спеціаліст з питань управління об’єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ району виконавчого апарату Житомирської районної ради.

Опис існуючої проблеми

На виконання ЗУ від 14 грудня 2010 року № 2784-VI “Про прискорений перегляд регуляторних актів, прийнятих органами та посадовими особами місцевого самоврядування” всі діючі регуляторні акти прийняті районною радою підлягають обов’язковому перегляду на предмет їх відповідності основним принципам державної регуляторної політики. При попередньому розгляді рішення районної ради від 27.03.09 № 349 “Про затвердження положень з питань управління спільною власністю територіальних громад сіл, селищ району” було встановлено, що це рішення було прийнято з порушеннями таких основних принципів державної регуляторної політики, як передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки. Також, воно не в повній мірі відповідає чинному законодавству та встановлює додаткове регуляторне навантаження на суб’єктів господарської діяльності. Крім цього, це рішення містить багато різних не пов’язаних між собою регуляторних актів.

Даним рішенням в тому числі затверджене і порядок погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованих приміщень спільної власності територіальних громад сіл, селищ району.

Однак, встановлено граничний розмір здійснених орендарем за рахунок власних коштів поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для орендованого майна у розмірі 20 відсотків залишкової (відновної за вирахуванням зносу) вартості будівлі (споруди, приміщення), що значно стримує інвестиції (капіталовкладення) у майно спільної власності територіальних громад району на етапі їх оренди, а також обмежує коло потенційних покупців і в цілому не відповідає вимогам чинного законодавства згідно якого орендар має право на викуп орендованого майна.

Цілі прийняття рішення районної ради

- Виокремлення в окремий регуляторний акт порядку погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованих приміщень спільної власності територіальних громад сіл, селищ району.
- Зменшення регуляторного навантаження на суб’єктів, які мають намір здійснювати невід’ємні поліпшення орендованого майна спільної власності територіальних громад району.
- Врахування вимог діючого законодавства у сфері оренди та приватизації.
- Врахування інтересів орендарів.
- Забезпечення інтересів територіальних громад сіл, селищ району.
- Конкретизація інших процедур пов’язаних із отриманням орендарями дозволу на здійснення невід’ємних поліпшень майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ району.

Можливості досягнення визначених цілей

Запровадження цього регуляторного акта дозволить значно збільшити інвестиції (капіталовкладення) у майно спільної власності територіальних громад району на етапі їх

оренди, а також розширити коло потенційних покупців (особливо неліквідних об'єктів). Конкретизувати дії орендаря у випадку реалізації наміру здійснити невід'ємні поліпшення орендованого майна.

Механізм регулювання

Даний проект детально регламентує питання:

- подання необхідних документів орендарем для отримання погодження на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- визначення розміру витрат орендаря на поліпшення орендованого майна;
- розмежування витрат орендаря, які підлягають компенсації та витрат, які не підлягають компенсації;
- визначення підстав відмови орендарю у здійсненні невід'ємних поліпшень.

Альтернативи

Відсутність порядку погодження здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад району може призвести до непорозумінь при здійсненні капіталовкладень в об'єкти оренди.

Аналіз впливу на господарське середовище

Даний проект рішення районної ради, у випадку його прийняття сприятиме відновленню та покращенню стану майна спільної власності територіальних громад району, яке передано в оренду.

Вплив проекту на корупцію

Впровадження прозорого механізму надання погодження проведення орендарями реконструкції, технічного переоснащення, поліпшення орендованих приміщень спільної власності територіальних громад сіл, селищ району вплине на зниження проявів корупції.

Термін дії акта

Регулювання орендних відносин, згідно даного проекту регуляторного акту, планується здійснювати на постійній основі.

Заходи, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності акта

Відстеження результативності регуляторного акта згідно делегованих повноважень, здійснюється районною державною адміністрацією

Таблиця вигод та витрат

Сфера вигод	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- збільшення обсягу інвестицій у майно спільної власності територіальних громад району; - збільшення кількості приватизованих неліквідних об'єктів.	- відсутні.
Суб'єкти господарювання	- підвищення захисту капіталовкладень в об'єкти оренди; - отримують право на викуп об'єктів.	- капіталовкладення в об'єкти оренди.
Територіальні громади	- підвищення стандартів соціального захисту. - відсутні.	- відсутні.

**управління об'єктами спільної
власності територіальних громад
сіл, селищ району**