

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

_____ 2024 року № _____

Порядок

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

I. Загальні питання

1. Цей Порядок визначає процедуру надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення за рахунок власних коштів орендаря невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

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

1) опис передбачуваних робіт і кошторис витрат на їх проведення;

2) експертний звіт (позитивний) щодо розгляду кошторисної частини проектної документації, складений відповідно до настанов щодо організації проведення експертизи проектної документації на будівництво об'єктів (ДСТУ 8907: 2019);

3) відомості про суму нарахованої амортизації і зносу по орендованих основних засобах, а також про первісну вартість основних засобів, придбаних за рахунок амортизації по орендованих основних засобах і зарахованих до складу орендованого майна (у випадку коли об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря), у разі їх неподання відповідно до вимог пункту 6.9 Порядку відображення в бухгалтерському обліку і звітності операцій, пов'язаних з приватизацією та орендою державних підприємств, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 16 грудня 1993 р. № 109, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 29 грудня 1993 р. за № 200;

4) звіт про оцінку об'єкта оренди станом на будь-яку дату між 01 січня року, у якому подано клопотання, і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності;

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

6) звіт про результати обстеження, проведеного відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 року № 257, із рекомендаціями щодо виконання робіт із капітального ремонту, реконструкції, реставрації;

7) підтвердження факту усунення орендарем порушення умов договору оренди (у разі їх наявності), виявлених орендодавцем у ході контрольних заходів, сплати заборгованості з орендної плати або будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату подання клопотання.

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

1. Орендодавець під час опрацювання клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень на підставі поданих документів та наявних матеріалів щодо укладення договору оренди встановлює:

1) наявність факту отримання орендарем майна за результатом проведення аукціону або конкурсу;

2) наявність факту перевищення прогнозованих витрат орендаря на ремонт об'єкта оренди 25 відсотків від його ринкової вартості, за виключенням витрат орендаря на виконання ремонтних робіт, що були

зараховані згідно з частиною другою статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

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

1) повідомляє балансоутримувача (якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або його структурний підрозділ – уповноважений орган управління) про необхідність здійснення обстеження об'єкта відповідно до пункту 158 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, із зазначенням представника орендодавця, який буде брати участь у візуальному обстеженні об'єкта (у разі необхідності); або

2) приймає рішення про відмову у наданні дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу; або

3) повідомляє орендаря про залишення клопотання без розгляду у разі:

відсутності будь-якого з документів, визначених пунктом 2 розділу I цього Порядку;

якщо прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою статті 21 Закону, становлять менше як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату року в якому подано клопотання.

Після усунення причин, що стали підставою для залишення клопотання без розгляду, орендар може повторно подати таке клопотання.

3. Орендодавець та (або) балансоутримувач (якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, його структурний підрозділ або майно, яке не увійшло до статутного капіталу – уповноважений орган управління) проводять

візуальний огляд об'єкта оренди і складають акт візуального обстеження об'єкта оренди (далі – Акт), у якому зазначається опис стану об'єкта оренди, до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

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

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

III. Розгляд клопотання балансоутримувачем

1. Балансоутримувач під час розгляду клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень на підставі поданих документів та Акта встановлює необхідність проведення поточного або капітального ремонту для можливості подальшої експлуатації об'єкта оренди.

2. Балансоутримувач протягом 20 робочих днів після складання Акта:

надає письмову згоду на здійснення невід'ємних поліпшень; або

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

3. У письмовій згоді балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень зазначаються:

1) посилання на клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень;

2) посилання на документи, на яких ґрунтуються висновки, зазначені у підпункті 3 цього пункту;

3) висновок балансоутримувача про перебування майна у незадовільному стані або неможливість здійснення заявлених орендарем поліпшень в рамках поточного ремонту та детальна оцінка обставин, на підставі яких зроблені такі висновки.

4. У рішенні балансоутримувача про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень зазначається:

1) посилання на клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень;

2) посилання на документи, на яких ґрунтуються висновки, зазначені у підпункті 3 цього пункту;

3) висновок балансоутримувача про перебування майна у задовільному стані або про можливість здійснення заявлених орендарем поліпшень в рамках поточного ремонту та детальна оцінка обставин, на підставі яких зроблені такі висновки.

5. Якщо відповідно до законодавства, статуту чи положення балансоутримувача вимагається погодження уповноваженого органу управління, балансоутримувач протягом 3 робочих днів після складання Акта надсилає його копію, клопотання орендаря і додані до нього документи уповноваженому органу управління.

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

Балансоутримувач протягом 5 робочих днів після отримання згоди або відмови уповноваженого органу управління приймає одне з рішень встановлених пунктом 2 цього розділу.

У випадку встановленому абзацом третім цього пункту, у згоді/рішенні балансоутримувача додатково зазначається посилання на згоду або відмову уповноваженого органу управління у задоволенні клопотання.

6. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс підприємства, його відокремлений структурний підрозділ або майно, яке не увійшло до статутного капіталу, рішення встановлені пунктом 2 цього розділу приймає уповноважений орган управління протягом 20 календарних днів після складання Акта.

7. Копії згод/рішень, прийнятих відповідно до цього розділу балансоутримувачем та уповноваженим органом управління, балансоутримувач надсилає орендодавцю протягом трьох робочих днів з дати їх прийняття.

IV. Розгляд клопотання орендодавцем

1. Орендодавець протягом 20 робочих днів після отримання копії документа, встановленого пунктом 2 розділу III цього Порядку, приймає рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, крім випадків встановлених цим розділом.

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

3. Рішення про надання згоди або про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень приймається з урахуванням висновків комісії у формі розпорядчого акта орендодавця, який надсилається орендарю та балансоутримувачу протягом трьох робочих днів з дати їх прийняття.

4. Якщо комісія дійшла висновку про наявність обставин неврахованих балансоутримувачем при наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, орендодавець протягом трьох робочих днів направляє

балансоутримувачу та/або уповноваженому органу управління відповідний висновок комісії.

5. Балансоутримувач та/або уповноважений орган управління протягом 10 робочих днів з дня отримання висновку комісії, визначеного пунктом 4 цього розділу, здійснює повторний розгляд клопотання орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, у порядку встановленому розділом III цього Порядку, з урахуванням висновків комісії.

6. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень повинно містити посилання на клопотання орендаря, до якого було додано опис передбачуваних робіт, на виконання яких надається згода.

Якщо під час виконання робіт виникає необхідність у внесенні змін до переліку робіт, на виконання яких надана згода, орендар отримує погодження на внесення таких змін в порядку, передбаченому для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

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

8. Рішення про надання згоди або про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом трьох робочих днів з дати їх прийняття.

**Директор Департаменту
оренди та розпорядження
державним майном**

Андрій ШРАМКО