

Інформація щодо проведення ремонтних робіт та невід'ємних поліпшень орендованого державного майна

З 01.02.2020 року вступив в дію новий Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-IX (далі- Закон). Та прийнято Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою КМУ від 03.06.2016 № 483 (далі-Порядок).

Проведення орендарем ремонтних робіт на об'єкті оренди та отримання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна регулюється Законом та Порядком.

Відповідно до Закону та Порядку Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна **за рахунок власних коштів** здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Орендар для отримання згоди подає балансоутримувачу: обґрунування необхідності проведення ремонту; опис ремонтних робіт, орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 робочих днів приймає одне з рішень **з урахуванням погодження органу**, уповноваженим органом управління (ч.1 ст. 21 Закону):

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

Якщо орендоване майно **неможливо використовувати** за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на **зарахування витрат на здійснення** капітального ремонту **в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди**. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати та додає такі документи:

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

Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом 10 робочих днів з дати звернення приймає одне з рішень, за умови наявності уповноваженого органу управління, передбачених ч.3 статті 21 Закону:

- надання згоди на здійснення ремонту;
- відмова у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар має надати орендодавцю підтверджувальні документи про обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна (замовник орендар), з визначенням різниці між вартістю об'єкта оцінки в стані "після проведення ремонту" та стані "до проведення ремонту", (та документи, що підтверджують оплату виконаних робіт - для ЦМК та об'єктів більш 150 кв.м)

Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, за умови наявності згоди балансоутримувача та органу управління балансоутримувача (абз.2 ч. 2 ст. 21 Закону), після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 % на строк не більше 6 місяців один раз протягом строку оренди (для пам'яток архітектури – не більше як на 24 місяці).

Якщо орендар отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу та якщо за його розрахунками, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані в рахунок орендної плати (п.154-156 Порядку), становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову приймається орендодавцем за наявності згоди балансоутримувача та органу, уповноваженого управляти майном (ч.4 - 6 ст. 21 Закону).

Підставами відмови у погодженні здійснення невід'ємних поліпшень (ч.6 Закону) є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- відмова балансоутримувача майна, якщо майно перебуває в задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для проведення діяльності орендаря на площах (ч.5 ст.21 Закону).

Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, та прийняті рішення, **оприлюднюються** орендодавцем в ЕТС.

Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем та балансоутримувачем.

Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар має подати інформацію про завершення виконання робіт та копії відповідних документів **що підтверджують виконання робіт.**

Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення за згодою уповноваженого органу, то орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у розмірі, що визначений п. 164 цього Порядку, після укладення договору оренди з новим орендарем за результатами аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

- орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш 25% ринкової вартості майна;
- орендар отримав письмову згоду уповноваженого органу, на здійснення невід'ємних поліпшень;
- здійснення, склад та вартість невід'ємних поліпшень, підтвержені висновком будівельної експертизи (п. 165 Порядку);
- орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;
- орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

Для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку яка має бути проведена не раніше ніж за 6 місяців та не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії договору оренди (акт оцінки майна) та рецензію на нього, передбачені пунктом 164 цього Порядку, та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 163 цього Порядку, разом з заявою про продовження договору

У випадку приватизації об'єкта оренди компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України "Про приватизацію державного та комунального майна".

Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, **компенсації не підлягає.**

Слід зазначити, що відповідно до підпункту 4 пункту 3 Постанова КМУ від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» орендар, що уклав договір оренди до введення в дію Закону, здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна з урахуванням вимог Закону України від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ "Про оренду державного та комунального майна" та умов договору оренди, дія якого продовжена з чинним орендарем за результатами аукціону на продовження договору оренди, має право на зарахування визначеної відповідно до п. 164 Порядку частини вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у рахунок нової орендної плати рівними частинами щомісячними платежами протягом строку дії продовженого договору, але не довше ніж протягом п'яти років. При цьому розмір зменшеної в такий спосіб місячної орендної плати не може бути меншим за розмір орендної плати, яку сплачував такий орендар на місяць, що передував даті проведення аукціону на продовження договору оренди.