ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення: «Про повторний розгляд клопотання ТОВ «НІТРОКОМ» про надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна»

До Савранської селищної ради Одеської області надійшло клопотання від директора ТОВ НІТРОКОМ Іспанюка Андрія Олеговича про надання дозволу на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна за адресою смт Саврань вул. Марянівська, 65а (колишня будівля ДАІ).

27 липня 2023 року сесією селищної ради було прийнято рішення Про намір передачі вищевказаного майна в оренду та включення до Переліку першого типу (тобто за результатами аукціону).

Для визначення стартової орендної плати на аукціоні, селищною радою було замовлено незалежну оцінку даного майна з метою визначення ринкової вартості об’єкта оренди. За результатами оцінки, ринкова вартість склала 90600 грн.

18 серпня 2023 року оголошено перший аукціон із стартовою орендною платою 906 грн., (1% від ринкової вартості) в якому не було учасників.

Згідно Закону, якщо аукціон не відбувся через відсутність учасників, оголошується слідуючий аукціон з пониженням стартової орендної плати на 50%.

07 вересня 2023 відбувся другий аукціон з пониженням стартової орендної плати (453 грн), переможцем якого став ТОВ НІТРОКОМ, директор Іспанюк Андрій Олегович. За результатами аукціону заключено відповідний договір оренди №3 від 03 жовтня 2023 року.

Для того, щоб розпочати будь-яку господарську діяльність за вищевказаною адресою, керуючись ст.21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого державного майна, орендар звернувся до орендодавця з клопотанням про здійснення невід’ємних поліпшень з відповідним пакетом документів:

1. Описом передбачуваних робіт і кошторисом витрат на їх проведення;
2. Висновком будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
3. Графіком виконання робіт;
4. Довідкою про відсутність залишку амортизаційних відрахувань;
5. Звітом про оцінку об’єкта, складеним суб’єктом оціночної діяльності, відібраним орендарем орендованого майна;
6. Рецензією на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства;
7. Довідка про стан майна;
8. Довідка про відсутність заборгованості.

13 грудня 2023 року комісією в складі працівників та депутатів селищної ради було здійснено візуальне обстеження даного об’єкта оренди. В ході обстеження було виявлено, що

* тільки фундамент знаходиться в доброму стані;
* зовнішні стіни та перегородки – у задовільному,
* внутрішні стіни, підлогове покриття, стеля знаходяться в незадовільному стані,
* покрівля – в аварійному,
* сантехніка, вікна, двері, водопостачання, водовідведення, теплопостачання, електропроводка - відсутні.

Відповідно до наданого кошторисного розрахунку та експертизи, вартість поточного ремонту покрівлі орендованого приміщення складає 137109,25 грн.

21 грудня 2023 року проект рішення Про надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна було розглянуто на пленарному засіданні 40 сесії Савранської селищної ради, проте за результатами голосування проект відхилено, і рішення по даному клопотанню не прийнято.

Право орендаря на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна передбачено:

- ст.21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»,

- п.158 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України  
від 3 червня 2020 р. № 483,

- Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого Наказом Фонду державного майна України 18 серпня 2022 року № 910,

- та відповідно до частини 5 Договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності №3 від 2 жовтня 2023 року.

Керуючись ч.1 ст.21 Закону, **Орендар державного або комунального майна має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.** Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря і протягом 10 робочих днів може прийняти одне з таких рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;

- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Відповідно до п.6 ст. 21 Закону 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, передбаченого [частиною п’ятою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#n414) цієї статті, тобто: 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 ремонту.

Керуючись вищесказаним, враховуючи те, що орендарем до клопотання наданий весь пакет документів, передбачений чинним законодавством, актом візуального обстеження, який підтверджує необхідність проведення невід’ємних поліпшень, потрібно прийняти рішення, передбачене вимогами чинного законодавства :

- про надання згоди орендарю на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна (проект рішення додається).

Начальник відділу

перспективного розвитку та закупівель С.М.Павленко