

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ Фонду державного майна України

№ \_\_\_\_\_

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

**Загальні питання**

1. Цей Порядок розроблено з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

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 згідно частини другої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», складатимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року; і

орендар не допускає порушень договору оренди.

Інформація про відсутність порушень орендарем договору оренди готується на підставі акту виїзної перевірки стану використання орендарем

орендованого майна за формою, яка розробляється Фондом державного майна України і оприлюднюється на його веб-сайті.

2. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна орендар подає орендодавцю клопотання і такі документи (далі – клопотання):

1) документ, який свідчить, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення - то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні).

2) опис обсягу робіт, які повинні бути здійснені на об'єкті оренди з метою приведення його у стан, який дозволить використовувати майно за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення - то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні);

3) лист-погодження (письмова згода) балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень (а щодо майна, не закріпленого за жодним балансоутримувачем, а також щодо єдиного майнового комплексу державного підприємства - лист-погодження (письмова згода) органу управління такого майна або державного підприємства);

4) акт виїзної перевірки стану використання орендарем орендованого майна;

5) довідку орендодавця і довідку балансоутримувача про відсутність порушень договору оренди, складену за результатами виїзної перевірки. Довідки повинні бути датовані не пізніше ніж за 30 робочих днів до дати клопотання. Довідка балансоутримувача не надається, якщо предметом оренди є єдиний майновий комплекс державного підприємства (його структурного підрозділу) або майно, що не увійшло до статутного капіталу ;

б) лист-погодження (письмова згода) уповноваженого органу управління балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень;

- 7) кошторис витрат на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 8) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису витрат державним будівельним стандартам;
- 9) складений експертом, який виготовив висновок будівельної експертизи, акт візуального обстеження об'єкта оренди, у якому зазначається опис стану об'єкта оренди, разом із фотографіями об'єкта оренди. Фотографування об'єкта оренди здійснюється відповідно до рекомендацій, розроблених Фондом державного майна і оприлюднених на його вебсайті;
- 10) звіт про оцінку орендованого майна станом на будь-яку дату між 1 січня поточного року і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності, відібраним орендарем або балансоутримувачем орендованого майна;
- 11) рецензія на звіт про оцінку, проведена працівником Фонду державного майна;
- 12) графік виконання робіт, передбачених кошторисом витрат і письмове зобов'язання орендаря повністю виконати роботи в межах строків, передбачених графіком виконання робіт;
- 13) довідку про відсутність залишку амортизаційних відрахувань на державне майно (у разі здійснення невід'ємних поліпшень щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу).

Якщо договір оренди укладено до введення в дію Закону, орендар додатково подає докази перемоги у конкурсі, проведеному відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 року №906, зокрема копію протоколу конкурсної комісії про визначення переможця конкурсу. Документом, передбаченим підпунктом 1 цього пункту є:

оголошення про передачу майна в оренду або акт приймання-передачі майна в оренду, за умови, що зі змісту цих документів випливає, що майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту, або

рішення орендодавця про затвердження додаткової умови про здійснення орендарем інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

### **Порядок опрацювання клопотання та надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна**

3. Орендодавець протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання:

готує висновок про повноту поданих орендарем документів; або

повідомляє орендаря листом про те, що пакет документів, поданих до клопотання, є неповним або у інший спосіб не відповідає вимогам пункту 2 цього Порядку із зазначенням конкретних недоліків клопотання або доданих до нього документів; або

приймає рішення про надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо орендодавцем є Фонд державного майна. Таке рішення приймається на підставі службової записки відповідного структурного підрозділу Фонду державного майна, яка містить висновок, передбачений абзацом другим цього пункту, і інформацію, передбачену пунктом 4 цього Порядку.

4. Протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання орендаря орендодавець передає на розгляд Фонду державного майна висновок, передбачений абзацом другим пункту 3 цього Порядку, а також копії клопотання і доданих до нього документів разом із довідкою орендодавця, яка включає інформацію про:

суму вартості ремонтних робіт, зарахованої орендарю в рахунок орендної плати згідно з пунктами 154-156 Порядку передачі майна в оренду, або про те, що таке зарахування не здійснювалось;

те, що сума підтверджених розрахунками витрат на здійснення невід'ємних поліпшень (за вирахуванням суми суму вартості ремонтних робіт, зарахованої орендарю в рахунок орендної плати згідно з пунктами 154-156 Порядку передачі майна в оренду) перевищує 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди.

5. Фонд державного майна протягом 10 робочих днів з дати отримання документів, передбачених пунктом 4 цього Порядку, надає орендодавцю письмове погодження або обґрунтовані зауваження до поданого пакету документів.

Орендодавець зобов'язаний прийняти рішення про надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень протягом трьох робочих днів після отримання від Фонду державного майна письмового погодження, передбаченого цим пунктом.

Орендодавець зобов'язаний прийняти рішення про відмову у наданні дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень протягом трьох робочих днів після отримання від Фонду державного майна обґрунтованих зауважень до поданого пакету документів.

6. У разі прийняття рішення про відмову у наданні дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень, орендар має право звернутись з клопотанням до балансоутримувача про надання згоди на здійснення поточного/капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів, відповідно до частин першої-третьої статті 21 Закону.

### **Окремі питання**

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

8. Після здійснення усіх робіт, відносно яких орендар надав письмове зобов'язання, передбачене підпунктом 12 пункту 2 цього Порядку, орендар надає орендодавцю та балансоутримувачу (у разі його наявності) інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт.

Орендар додатково надає копії документів, які підтверджують оплату виконаних робіт, якщо:

об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, його відокремлений структурний підрозділ;

площа об'єкта оренди перевищує 150 кв. метрів.

9. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснює:

- орендованого єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу – орендодавець;

- нерухомого майна - балансоутримувач та орендодавець.

**Директор Департаменту  
оренди та розпорядження  
державним майном**

**Андрій ШРАМКО**