

Про затвердження Положення про порядок визначення витрат орендаря на поліпшення орендованого майна та умов їх компенсації

Рішення виконавчого комітету міської ради від 01.08.2011 №342
Дата оприлюднення 01.08.2011

{зі змінами, внесеними рішенням виконавчого комітету міської ради від 30.08.2013 №380/4}

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Цивільним кодексом України, виконавчий комітет Запорізької міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити Положення про порядок визначення витрат орендаря на поліпшення орендованого майна та умов їх компенсації (додається).

2. Рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради від 22.12.2005 №478/2, від 23.06.2009 №229 «Про затвердження Положення про порядок визначення витрат орендаря на поліпшення орендованого майна та умов їх компенсації» вважати такими, що втратили чинність.

3. Управлінню з питань внутрішньої політики, преси та інформації Запорізької міської ради забезпечити оприлюднення рішення у засобах масової інформації.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Гриценка В.В.

Міський голова

О.Ч. Сін

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок визначення витрат орендаря на поліпшення
орендованого майна та умов їх компенсації

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок визначення витрат орендаря на поліпшення орендованого майна та умов їх компенсації розроблено у відповідності до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Цивільного кодексу України, з метою врегулювання організаційних та майнових відносин між суб'єктами права комунальної власності та орендарями комунального майна, які пов'язані з компенсацією витрат останніх на поліпшення об'єктів оренди.

1.2. Дія цього положення поширюється на відносини, що виникають внаслідок припинення або розірвання договору оренди, у випадку, якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди (далі по тексту – поліпшення).

2. Порядок визначення витрат орендаря на поліпшення
орендованого майна

2.1. Встановлення факту наявності та визначення розміру витрат орендарів на поліпшення об'єктів оренди, що належать до комунальної власності м. Запоріжжя, здійснюється комісією, яка створюється на підставі наказів орендодавців комунального майна: департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради, комунальних підприємств згідно з їх повноваженнями.

2.2. До складу комісії включаються спеціалісти департаменту власності та приватизації Запорізької міської ради, комунального підприємства за наказом якого призначається комісія, департаменту архітектури та містобудування міської ради, повноважний представник балансоутримувача об'єкта оренди, повноважний представник орендаря об'єкта та за необхідності фахівці спеціалізованих організацій.

{До підпункту 2.2 внесено зміни згідно з пунктом 1 рішення виконавчого комітету міської ради від 30.08.2013 №380/4, а саме: виключено: «...юридичного відділу виконавчого комітету міської ради...»}

2.3. Обстеження об'єкта оренди повинно здійснюватися комісією безпосередньо з виїздом на місце. Ознайомлення з документами, які підтверджують здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, може проводитися членами комісії поза обстежуваним об'єктом.

2.4. Комісією підтверджується факт здійснення орендарем поліпшень орендованого майна у разі:

2.4.1. Отримання письмової згоди орендодавця на здійснення капітального ремонту та (або) реконструкції орендованих приміщень.

2.4.2. Наявність відповідної проектно-кошторисної (кошторисної) документації на проведення поліпшень, узгодженої з орендодавцем (балансоутримувачем).

2.4.3. Надання орендарем актів приймання виконаних будівельних робіт (підписаних замовником і підрядником).

2.4.4. Надання орендарем копій платіжних документів, що підтверджують проведені ним розрахунки за виконані поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від орендованого майна без заподіяння йому шкоди, у тому числі за придбані матеріали, конструкції тощо.

2.4.5. Надання орендарем аудиторського висновку щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого майна за рахунок коштів орендаря. Аудиторський висновок повинен містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи.

2.4.6. Надання орендарем бухгалтерської довідки, завіреної аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, що перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат.

2.5. Результати роботи комісії оформлюються актом, який повинен містити посилання на документи, перелічені у п. 2 даного Положення.

2.5.1. У випадку, якщо в ході роботи комісії встановлено, що орендарем здійснені невід'ємні поліпшення без згоди орендодавця (балансоутримувача), то такі витрати не підлягають відшкодуванню, про що зазначається у акті.

2.5.2. У місячний термін після дня створення вищезазначеної комісії, орендарем подаються перелічені в п. 2.4 документи на розгляд комісії по визначенню розміру витрат на поліпшення об'єкту оренди.

2.5.3. Орендар несе відповідальність за достовірність усіх наданих до комісії документів.

2.6. Акт комісії затверджується керівником орендодавця, наказом якого було призначено комісію.

3. Компенсація витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень

3.1. В залежності від подальшого використання майна, договір оренди якого припиняється або розривається, витрати на здійснення орендарем поліпшень об'єкта оренди, якщо інше не встановлено договором, компенсуються:

при приватизації об'єкту оренди орендарем, що провів поліпшення, за рахунок зменшення вартості майна, визначеної шляхом незалежної оцінки, на суму, що дорівнює ринковій вартості невід'ємних поліпшень, але не більшу, ніж фактично витрачені орендарем кошти на їх проведення;

при проведенні конкурсу, аукціону – за рахунок коштів, одержаних від продажу майна на аукціоні, за конкурсом, якщо орендар не брав в них участь, або брав участь, але не став переможцем;

при передачі майна в оренду іншому суб'єкту підприємницької діяльності – шляхом викупу їх зазначеним суб'єктом у попереднього орендаря, що здійснив поліпшення за їх ринковою вартістю та (або) в межах фактично витрачених коштів на їх проведення (на придбання матеріалів, конструкцій, робіт, послуг тощо).

3.2. В разі припинення або розірвання договору оренди комунального майна, поліпшення якого здійснені орендарем в установленому чинним законодавством порядку і за його заявою підлягають компенсації, та передачі такого майна в оренду іншому суб'єкту підприємницької діяльності, то останній набуває право оренди майна за умови викупу невід'ємних поліпшень у орендаря, що їх здійснив.

Керуючий справами
виконкому ради

З.М. Бойко