

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Рішення виконавчого комітету
Кременчуцької міської ради
Кременчуцького району
Полтавської області**

19.10.2023 № 2233

АКТ

постійно діючої комісії з питання перевірки здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади – приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73

Комісія, створена відповідно до рішень виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 16.07.2021 № 952 «Про затвердження складу постійно діючої комісії з питання перевірки здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади», від 15.09.2022 № 1282 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 16.07.2021 № 952», Порядку надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади, затвердженого рішенням Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 25 травня 2021 року, у складі:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Пелипенко
Володимир Михайлович | - перший заступник міського голови,
голова комісії; |
| Шевчук
Михайло Іванович | - в.о. директора комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області, заступник голови комісії; |
| Матвієць
Ліна Петрівна | - головний спеціаліст відділу приватизації та контролю за рухом комунального майна Управління міського майна Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області, секретар комісії. |

Члени комісії:

- | | |
|------------------------------|--|
| Зеркалій
Ірина Леонідівна | - заступник директора Департаменту – начальник управління житлової політики Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області; |
|------------------------------|--|

Калайко Ростислав Олегович	- юрист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;
Матвієць Вікторія Валеріївна	- головний спеціаліст відділу розвитку житлового фонду управління житлової політики Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;
Нестерова Тетяна Олександрівна	- головний спеціаліст відділу планування, забудови та містобудівного моніторингу управління містобудування та архітектури Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;
Пономаренко Неонілла Олександрівна	- заступник директора департаменту – начальник відділу судової роботи юридичного департаменту виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;
Тарасова Юлія Вікторівна	- начальник Управління державного архітектурно-будівельного контролю Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;
ТОВ «Риджбек»	- орендар;
Яцків Юлія Анатоліївна	- головний спеціаліст управління земельних ресурсів виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;

28.09.2023 провела перевірку здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади – приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м (в результаті здійснення капітального ремонту його початкова площа 206,7 кв.м була збільшена до 225,9 кв.м), розташованого на першому поверсі дев’ятиповерхового житлового будинку № 66/13 по вул. Європейській в місті Кременчуці Полтавської області, та склала відповідний акт.

Комісія встановила:

Об’єктом огляду є приміщення (група приміщень), нежитлове приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м (в результаті здійснення капітального ремонту його початкова площа 206,7 кв.м була збільшена до 225,9 кв.м), яке

розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73.

Загальні відомості:

Власником приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення №73 загальною площею 225,9 кв.м, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73, є Кременчуцька міська територіальна громада в особі Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Балансоутримувач об'єкта – комунальне госпрозрахункове житлово-експлуатаційне підприємство «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Приміщення перебуває в користуванні на правах оренди на підставі договору від 27.03.2023 № 22 оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади (зі змінами за додатковою угодою від 21.09.2023 № 68/22-1), укладеного орендодавцем (виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області) з ТОВ «Риджбек» (код ЄДРПОУ 45115375). Площа за договором оренди до здійснення невід'ємних поліпшень складала 206,7 кв.м, після поліпшень – 225,9 кв.м. Зміна площі підтверджена інформацією з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Згоду на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень вказаного орендованого нежитлового приміщення надано рішенням виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 15.06.2023 № 1138.

Результати загального огляду:

Фактичну наявність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73, комісією перевірено. Під час візуального огляду встановлено виконання наступних ремонтних робіт:

- заповнення віконних прорізів вітражами площею більше 3 м² з теплих алюмінієвих конструкцій, двокамерними;
- заповнення віконних прорізів вітражами площею до 2 м² з теплих алюмінієвих конструкцій, двокамерними;
- установлення пластикових підвіконних дошок;
- установлення віконних зливів;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею більше 3 м² алюмінієвих сплавів у кам'яних стінах – 3,12 кв.м;

здійснені з метою поліпшення технічного стану орендованого приміщення (група приміщень), нежитлового приміщення № 73 загальною площею 206,7 кв.м (в результаті здійснення капітального ремонту його початкова площа 206,7 кв.м була збільшена до 225,9 кв.м), яке розташоване на першому поверсі дев'ятиповерхового житлового будинку № 66/13 по вул. Європейській в місті Кременчуці Полтавської області, є невід'ємними, оскільки їх неможливо відокремити від досліджуваного об'єкта без заподіяння йому шкоди та погіршення його споживчих якостей.

Фотографії по об'єкту обстеження наведені в додатку до акта.

Комісією розглянуті наступні документи:

1. Технічний паспорт, виготовлений КП «Кременчуцьке міжміське бюро технічної інвентаризації Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області» станом на 28.04.2021 на нежитлове приміщення № 73 площею 206,7 кв.м, по вул. Європейській, буд. 66/13 в місті Кременчуці, Полтавської області.
2. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.03.2023, індексний номер витягу 348165260, на приміщення (групу приміщень), нежитлове приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м, розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73.
3. Договір оренди від 27.03.2023 № 22 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади на нежитлове приміщення № 73 площею 206,7 кв.м, по вул. Європейській, буд. 66/13 в місті Кременчуці, Полтавської області.
4. Додаткова угода № 68/22-1 від 27.09.2023 до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади від 27.03.2023 № 22;
5. Звіт про оцінку ринкової вартості нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 206,7 кв.м, за адресою: вулиця Європейська, будинок 66/13, приміщення № 73 в м. Кременчуці, Полтавської області, виконаний ТОВ «СОД «Альянс-Експерт» від 31.01.2023.
6. Рецензія на звіт про оцінку нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13, приміщення № 73, виконаний ТОВ «Експерт-бюро» від 12.04.2023.
7. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 25.05.2023 № 959 «Про затвердження висновку про вартість об'єкта оцінки, який належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади».
8. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області ТОВ «Риджбек» від 23.05.2023 № 01-14/303 щодо надання інформації про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень в орендованому нежитловому приміщенні № 73 площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13.
9. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області ТОВ «Риджбек» від 08.06.2023 до № 01-14/303/1 щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень в орендованому нежитловому приміщенні № 73 площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13.
10. Лист ТОВ «Риджбек» від 14.06.2023 б/н щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень в орендованому нежитловому приміщенні

№ 73 площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13.

11. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 15.06.2023 № 1138 «Про надання орендарям нерухомого майна, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

12. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 12.06.2023 № 01-05/270вих про вартість нежитлового приміщення № 73 площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13 станом на 01.01.2023.

13. Лист Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 14.06.2023 № 27-28-11/1335 про погодження переліку робіт щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна нежитлового приміщення № 73 площею 206,7 кв.м, за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13.

14. Кошторисна документація «Капітальний ремонт нежитлового приміщення № 73 по вул. Європейській, 66/13; в м. Кременчуці Полтавської області» на суму 635,364 тис.грн., в т.ч. ПДВ – 104,903 тис.грн., виконана ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія» 01.06.2023.

15. Договір підряду № 1-23 від 12.06.2023 про виконання робіт (надання послуг), укладений між ТОВ «Риджбек» та ФОП Яресько Владиславом Володимировичем по об'єкту «Капітальний ремонт нежитлового приміщення № 73 по вул. Європейській, 66/13 в м. Кременчуці Полтавської області».

16. Акт №1 приймання виконаних будівельних робіт за серпень 2023 року по об'єкту «Капітальний ремонт нежитлового приміщення № 73 по вул. Європейській, 66/13 в м. Кременчуці Полтавської області», форма № КБ-2в, на суму 530192,15 грн. без ПДВ.

17. Платіжна інструкція № 13 від 26.07.2023 на суму 530192,15 грн. (оплата згідно договору підряду № 1-23 від 12.06.23 без ПДВ).

18. Аудиторський висновок, виконаний АФ «Галактика» 08.09.2023, щодо підтвердження фінансування поліпшень орендованого нежитлового приміщення площею 206,7 кв.м, розташованого по вул. Європейській, буд. 66/13 приміщення № 73 у місті Кременчуці, проведеного ТОВ «Риджбек».

19. Технічний паспорт на нежитлове приміщення № 73, розташоване в Полтавській області, місті Кременчуці по вул. Європейській, буд. 66/13, виготовлений ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія», реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності ТІ01:1671-5225-8652-7473.

20. Інформація з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва від 20.09.2023, реєстраційний номер витягу ПТ 101230915498.

21. Висновок експерта № 60-23 від 14.09.2023 Маківський М.В. за результатами проведення будівельно-технічного дослідження нежитлового приміщення № 73, розташованого в м. Кременчуці Полтавської області по вул. Європейській, 66/13.

22. Звіт з оцінки майна від 19.09.2023, виконаний суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Шлапак С.Л. щодо визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем, підтверджених висновком будівельної експертизи на нежитлове приміщення № 73, розташоване в Полтавській області, м. Кременчук, вул. Європейська, 66/13.

23. Експертний звіт (позитивний) щодо розгляду кошторисної частини проектної документації за робочим проектом «Капітальний ремонт нежитлового приміщення № 73 по вул. Європейській, 66/13 в м. Кременчуці Полтавської області» № 17-0094/01-23/КД від 08 червня 2023 № ЕХ01:9196-1793-2217-7485.

24. Кошторисна документація «Капітальний ремонт нежитлового приміщення № 73 по вул. Європейській, 66/13 в м. Кременчуці Полтавської області» на суму 635,364 тис.грн., в т.ч. ПДВ – 104,903 тис.грн., виконана ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія» 01.06.2023.

Висновки комісії:

Невід'ємні поліпшення приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення № 73 площею 225,9 кв.м, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, розташованого у житловому будинку № 66/13 по вул. Європейській в місті Кременчуці Полтавської області, здійснені орендарем ТОВ «Риджбек» фактично, проведені за згодою орендодавця та у відповідності до підтверджуючих документів (зазначені вище).

Відповідно до Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 5.09.2018 № 712 (зі змінами) ціна послуги з управління встановлюється договором управління з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором управління.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189 (зі змінами) та Правила надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 830 (зі змінами), передбачають обов'язок споживача надавати виконавцю інформацію про опалювальну площу (об'єм) приміщення. У разі зміни опалювальної площі (об'єму) приміщення споживач надає у місячний строк виконавцю інформацію про таку зміну разом з копією технічного паспорта приміщення з метою подальшого внесення змін до договору.

Враховуючи фактичну наявність здійснення невід'ємних поліпшень вищевказаного орендованого нежитлового приміщення (зокрема із збільшенням загальної площі до 225,9 м²), орендареві необхідно надати відповідну інформацію щодо зміни загальної площі приміщення управителю багато-квартирного будинку (ТОВ «Житлорембудсервіс») та виконавцю послуги з постачання теплової енергії (ПОКВПТГ «Полтаватеплоенерго»).

Акт складено в 4 примірниках.

Голова комісії:

Перший заступник міського голови



Володимир ПЕЛИПЕНКО

Заступник голови комісії:

В.о. директора комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Михайло ШЕВЧУК

Секретар комісії:

Головний спеціаліст відділу приватизації та контролю за рухом комунального майна Управління міського майна Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Ліна МАТВІЄЦЬ

Члени комісії:

Заступник директора Департаменту-начальник управління житлової політики Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Ірина ЗЕРКАЛІЙ

Юрист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Ростислав КАЛАЙКО

Головний спеціаліст відділу розвитку житлового фонду управління житлової політики Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Вікторія МАТВІЄЦЬ

Головний спеціаліст відділу планування, забудови та містобудівного моніторингу управління містобудування та архітектури Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області



Тетяна НЕСТЕРОВА

Заступник директора департаменту-
начальник відділу судової роботи
юридичного департаменту виконавчого
комітету Кременчуцької міської ради
Кременчуцького району Полтавської
області


Неонілла ПОНОМАРЕНКО

Директор ТОВ «Риджбек»


Вадим ТКАЧУК

Начальник Управління державного
архітектурно-будівельного контролю
Кременчуцької міської ради Кремен-
чуцького району Полтавської області


Юлія ТАРАСОВА

Головний спеціаліст управління земель-
них ресурсів виконавчого комітету
Кременчуцької міської ради Кремен-
чуцького району Полтавської області


Юлія ЯЦКІВ

«28» 09.2023 року

Додаток

до акта постійно діючої комісії з питання перевірки здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади - приміщення (групи приміщень), нежитлового приміщення № 73 загальною площею 225,9 кв.м, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Європейська, будинок 66/13, нежитлове приміщення 73

