

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), кафе площею 89,3 кв.м, розташованого за адресою:
Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2,
нежитлове приміщення 1000**

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 |
|------------------------------|--|

Калайко
Ростислав Олегович

Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;

- 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;

ФОП Горобець
Тамара Миколаївна

- орендар;

Яцків
Юлія Анатоліївна

- головний спеціаліст управління земельних ресурсів виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області,

28.09.2023 року провела перевірку здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади – приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 84,8 кв.м, у якому здійснено реконструкцію (зі збільшенням площі з 84,8 кв.м до 89,3 кв.м), без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об'ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу

осіб з інвалідністю, вбудовано-прибудоване до дев'ятиповерхового житлового будинку № 2 у кварталі 101 у місті Кременчуці Полтавської області, склала відповідний акт.

Комісія встановила:

Об'єктом огляду є приміщення (група приміщень), кафе загальною площею 84,8 кв.м, у якому здійснено реконструкцію зі збільшенням площі до 89,3 кв.м, без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об'ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.

Загальні відомості:

Власником приміщення (групи приміщень), кафе площею 89,3 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, є Кременчуцька міська територіальна громада в особі Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Балансоутримувач об'єкту – комунальне госпрозрахункове житлово-експлуатаційне підприємство «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Приміщення перебуває в користуванні на правах оренди на підставі договору від 20.01.2023 № 2 оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади (зі змінами за додатковою угодою від 27.09.2023 № 65/2-2), укладеного орендодавцем (виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області) з ФОП Горобець Тамарою Миколаївною (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2803006647). Площа за договором оренди до здійснення поліпшень складала 84,8 кв.м, після поліпшень – 89,3 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), кафе загальною площею 89,3 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, комісією перевірено. Під час візуального огляду встановлено виконання наступних ремонтних робіт:

- улаштування покриттів з керамічних плиток;
- заповнення віконних прорізів вітражами площею більше 3 м² з теплих алюмінієвих конструкцій, двокамерними;
- установлення віконних зливів;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею понад 2 м² до 3 м² з теплою алюмінію;

- заповнення віконних прорізів вітражами площею до 1 м² з теплою алюмінію, двокамерними (над вхідними дверима), здійснені з метою поліпшення технічного стану орендованого приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 89,3 кв.м (нежитлового приміщення 1000), вбудовано-прибудованого до дев'ятиповерхового житлового будинку № 2 у кварталі 101 в місті Кременчуці Полтавської області є невід'ємними, оскільки їх неможливо відокремити від досліджуваного об'єкта без заповнення 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 станом на 29.07.2016 ТОВ «Бюро технічної інвентаризації міжрегіональне» на нежитлове приміщення площею 84,8 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.
2. Витяг з Державного реєстру речових прав від 27.09.2023 (індексний номер витягу 348164907), на приміщення (групу приміщень), кафе площею 89,3 кв.м за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000.
3. Договір оренди від 20.01.2023 № 2 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади на нежитлове приміщення площею 84,8 кв.м, в кварталі 101, буд. 2 м. Кременчук Полтавської області.
4. Додаткова угода № 23/2-1 від 27.03.2023 до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади від 20.01.2023 № 2.
5. Додаткова угода № 65/2-2 від 21.09.2023 до договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади від 20.01.2023 № 2.
6. Звіт про оцінку ринкової вартості нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області, виконаний ТОВ «СОД «Альянс-Експерт» 31.01.2023.
7. Рецензія на звіт про оцінку нерухомого майна: нежитлового приміщення загальною площею 84,8 кв.м за адресою: Полтавська область, м. Кременчук, квартал 101, буд. 2, виконаний ТОВ «Експертбюро» 15.02.2023.
8. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 09.03.2023 № 397 «Про затвердження висновку про вартість об'єкта оцінки, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади».
9. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області ФОП Горобець Т.М. від 23.05.2023 № 01-14/301 щодо надання інформації про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень в

орендованому нежитловому приміщенні площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

10. Лист комунального госпрозрахункового житлово-експлуатаційного підприємства «Автозаводське» Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області ФОП Горобець Т.М. від 08.06.2023 до № 01-14/301/1 щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень в орендованому нежитловому приміщенні площею 84,8 кв.м за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

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 № 01-05/269вих про вартість нежитлового приміщення площею 84,8 кв.м, розташованого за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області станом на 01.01.2023.

13. Лист Департаменту житлово-комунального господарства Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 14.06.2023 № 27-28-11/1344 про погодження переліку робіт щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна нежитлового приміщення площею 84,8 кв.м, розташованого за адресою: квартал 101, буд. 2, місто Кременчук, Полтавської області.

14. Кошторисна документація «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об'ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю» на суму 372,175 тис.грн., в т.ч. ПДВ - 61,140 тис.грн., виконана ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія» 05.06.2023.

15. Договір підряду № 1-06/23 про виконання робіт (надання послуг), укладений між ФОП Горобець Тамарою Николаївною та ФОП Шульгою Сергієм Джумберовичем від 09 червня 2023 року.

16. Акт №1 приймання виконаних будівельних робіт за липень 2023 року по об'єкту «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об'ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю» за липень 2023 року, форма № КБ-2в, на суму 311121,45 грн. без ПДВ.

17. Інформація з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва витяг від 25.08.2023, реєстраційний номер ПТ 101230818378.

18. Технічний паспорт на приміщення (група приміщень), кафе площею 89,3 кв.м, розташоване у кварталі 101, буд. 2 в місті Кременчуці Полтавської

області, станом на 03.08.2023, виготовлений ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія». Реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності ТІ01:5733-2181-5864-2620.

19. Експертний звіт (позитивний) щодо розгляду кошторисної частини проектної документації за робочим проектом «Реконструкція нежитлового приміщення під кафе у кварталі 101, буд. 2 в м. Кременчуці Полтавської області без зміни геометричних розмірів фундаментів у плані, без зміни об'ємно-просторових характеристик з влаштуванням засобів безперешкодного доступу осіб з інвалідністю» № 17-0095/01-23/КД від 08 червня 2023 № ЕХ01:9648-2159-6464-8989.

20. Висновок експерта № 59-23 від 13.09.2023 Маківського М.В. за результатами проведення будівельно-технічного дослідження нежитлового приміщення, розташованого у кварталі 101 в м. Кременчуці Полтавської області в житловому будинку № 2.

21. 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 загальною площею 84,8 кв.м, переплановане в приміщення площею 89,3 кв.м, вбудовано-прибудоване до дев'ятиповерхового житлового будинку № 2 у кварталі 101, в місті Кременчуці, Полтавської області.

22. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 21.09.2023 № 1979 «Про присвоєння адреси кафе в багатоквартирному житловому будинку № 2 в кварталі 101 в м. Кременчуці».

23. Платіжна інструкція № 17 від 26.07.2023 на суму 311121,45 грн (оплата згідно договору підряду № 1-06/23 від 09.06.23 без ПДВ).

24. Аудиторський висновок, виконаний АФ «Галактика» 06.09.2023 щодо підтвердження фінансування поліпшень орендованого нежитлового приміщення площею 84,8 кв.м, розташованого у місті Кременчуці, квартал 101, буд. 2, проведеного ФОП Горобець Тамарою Миколаївною.

Висновки комісії:

Невід'ємні поліпшення приміщення (групи приміщень), кафе загальною площею 89,3 кв.м, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, що розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000, здійснені орендарем ФОП Горобець Тамарою Миколаївною 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 05.09.2018 № 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 і збільшенням загальної площі до 89,3 м²), орендареві необхідно надати відповідну інформацію щодо зміни загальної площі приміщення управителю багатоквартирного будинку (ТОВ «Житлорембудсервіс») та виконавцю послуги з постачання теплової енергії (ПОКВПТГ «Полтаватеплоенерго»).

Акт складено в 4 примірниках.

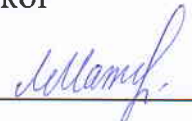
Голова комісії:

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 Вікторія МАТВІЄЦЬ

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

Тетяна Нестерова Тетяна НЕСТЕРОВА

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

Неонілла Пономаренко Неонілла ПОНОМАРЕНКО

Орендар

Тамара Горобець Тамара ГОРОБЕЦЬ

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

Юлія Тарасова Юлія ТАРАСОВА

Головний спеціаліст управління земельних ресурсів виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області

Юлія Яцків 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), кафе площею 89,3 кв.м, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, 101 квартал, будинок 2, нежитлове приміщення 1000

