

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Рішення виконавчого комітету
Кременчуцької міської ради
Кременчуцького району
Полтавської області
14.05.2026 № 1406**

АКТ

**постійно діючої комісії з огляду орендованого комунального майна
Кременчуцької міської територіальної громади, в якому здійснені
невід'ємні поліпшення, - приміщення (групи приміщень) загальною
площею 974,3 кв. м, що розташоване за адресою: Полтавська обл.,
м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2,
нежитлове приміщення 66/п100**

Комісія, створена відповідно до рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 30.01.2025 № 206 «Про затвердження складу постійно діючої комісії з огляду орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади, в якому здійснені невід'ємні поліпшення» та 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 13 грудня 2024 року, у складі:

Пелипенко
Володимир Михайлович

- перший заступник міського голови,
голова комісії;

Кійло
Оксана Іванівна

- директор комунального госпрозрахункового
житлово - експлуатаційного підприємства
«Автозаводське» Кременчуцької міської
ради Кременчуцького району Полтавської
області, заступник голови комісії;

Майборода
Ірина Михайлівна

- головний спеціаліст відділу приватизації
та контролю за рухом комунального
майна Управління міського майна Кремен-
чуцької міської ради Кременчуцького
району Полтавської області, секретар
комісії.

Члени комісії:

ПРИСУТНІ:

Дрига
Світлана Вікторівна

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

Зеркалій
Ірина Леонідівна

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

Кравченко
Роман Юрійович

орендар, директор ТОВ «САМЕЙ АКТИВ»;

Калайко
Ростислав Олегович

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

Тарасова
Юлія Вікторівна

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

Троцька
Альона Володимирівна

- заступник начальника управління земельних ресурсів виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області;

Хоменко
Катерина Юріївна

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

ВІДСУТНІ:

Пономаренко
Неонілла Олександрівна

- заступник директора – начальник відділу судової роботи юридичного департаменту виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області (відпустка).

«13» травня 2026 року провела перевірку здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади – приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100, та склала відповідний акт.

Комісія встановила:

Об'єктом огляду є приміщення (група приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100.

Загальні відомості:

Власник приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, яке розташовується за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100, - 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 оренди № 26 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, від 18.06.2025, укладеного орендодавцем (виконавчим комітетом Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області) з товариством з обмеженою відповідальністю «САМЕЙ АКТИВ», та додаткових угод № 35/26-1 від 22.08.2025, № 91/26-4 від 11.05.2026 до договору оренди № 26 від 18.06.2025.

Згоду на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень вказаного орендованого комунального майна надано рішенням виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 18.09.2025 № 2373. Площа за договором оренди до здійснення поліпшень складала 975,6 кв.м, яка після здійснення невід'ємних поліпшень (здійснення реконструкції та об'єднання двох орендованих приміщень першого поверху площею 641,8 кв.м та підвального приміщення площею 333,8 кв.м в одне) змінилась на 974,3 кв.м.

Результати загального огляду:

Фактичну наявність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, яке розташовується за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100, комісією перевірено.

Відповідно до висновку експерта документально підтверджено виконання наступних ремонтних робіт:

- улаштування перемичок із металевого кутика – 0,0126 т;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 50 - 0,01 м³;
- улаштування перемичок із металевого швелера – 0,075 т;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 50 - 0,04 м³;
- ставлення болтів будівельних з гайками й шайбами – 12 шт.;
- свердлення отворів в цегляних стінах, товщина стін 0,5 цеглини – 12 шт.;
- обрамлення торцевих частин прорізів кутиком і металевими смугами 0,1433 т;
- улаштування перемичок із металевого швелера – 0,0875 т;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 50 - 0,05 м³;
- ставлення болтів будівельних з гайками й шайбами – 4 шт.;
- свердлення отворів в цегляних стінах, товщина стін 0,5 цеглини – 4 шт.;
- обрамлення торцевих частин прорізів металевими смугами - 0,0478 т;
- мурування перегородок неармованих з цегли керамічної товщиною в 1/2 цегли при висоті поверху до 4 м і мурування перегородок підвіконних ніш - 61,5 м²;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 75 – 1,415 м³;
- улаштування перегородок з газобетонних блоків товщиною 100 мм при висоті поверху до 4 м - 395 м²;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 75 - 0,395 м³;
- виготовлення перемичок ПР-1 -11шт., ПР-2-1шт. - 0,1165 т;
- кладка окремих ділянок цегляних стін і закладення прорізів в цегляних стінах при об'ємі кладки в одному місці до 5 м³ - 14,4 м³;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 75 - 0,0346 м³;
- заповнення віконних прорізів готовими блоками площею до 2 м² з металопластику в кам'яних стінах житлових і громадських будівель- 90,51м²;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею понад 2 до 3 м² з металопластику у кам'яних стінах - 2,29 м²;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею більше 3 м² з алюмінієвих сплавів у кам'яних стінах - 9,306 м²;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками площею понад 2 до 3 м² з алюмінієвих сплавів у кам'яних стінах - 3,534 м²;

- улаштування тепло- і звукоізоляції суцільної з плит пінополістирольних – 638,7 м²;
- улаштування стяжок цементних - 638,7 м²;
- приготування важких мурувальних розчинів цементних марки 150 – 89 м³;
- армування стяжки дротяною сіткою – 638,7 м².

Комісією візуально встановлено фактичне виконання наступних ремонтних робіт, які здійснені з метою поліпшення технічного стану орендованого майна та є невід’ємними, оскільки їх неможливо відокремити від досліджуваного об’єкта без заподіяння йому шкоди та погіршення його споживчих якостей:

- мурування перегородок з цегли і мурування перегородок підвіконних ніш;
- улаштування перегородок з газобетонних блоків;
- кладка окремих ділянок цегляних стін і закладення прорізів в цегляних стінах;
- заповнення віконних прорізів готовими блоками в кам’яних стінах;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками з металопластику;
- заповнення дверних прорізів готовими дверними блоками з алюмінієвих сплавів;
- улаштування тепло- і звукоізоляції суцільної з плит пінополістирольних;
- армування стяжки дротяною сіткою.

Комісією були розглянуті наступні документи:

1. Договір оренди № 26 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, від 18.06.2025.
2. Додаткова угода № 35/26-1 від 22.08.2025 до договору оренди № 26 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, від 18.06.2025.
3. Додаткова угода № 91/26-4 від 11.05.2026 до договору оренди № 26 індивідуально визначеного (нерухомого) майна, що належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, від 07.02.2025.
4. Технічний паспорт на нежитлове вбудоване приміщення площею 641,8 кв.м, яке розташовується по вул. Троїцькій, буд. 2 у м. Кременчук, виготовлений комунальним підприємством «Кременчуцьке міжміське бюро технічної інвентаризації Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області» 27 червня 2024 року, та технічний паспорт на нежитлове приміщення площею 333,8 кв.м, яке розташовується по вул. Троїцькій, буд. 2 у м. Кременчук, виготовлений ТОВ «Кременчуцька інжинірингова компанія» 26 листопада 2024 року.
5. Рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 18.09.2025 № 2373 «Про надання

орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади».

6. Звернення (лист) ТОВ «САМЕЙ АКТИВ» від 13.05.2026 № 13/05-1 про завершення робіт зі здійснення невід'ємних поліпшень орендованого приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв. м, яке розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100.

7. Акт приймання виконаних будівельних робіт за травень 2026 року.

8. Договір підряду № 19/09-1 від 19 вересня 2025 р.

9. Акти приймання-передачі товарно-матеріальних цінностей до договору підряду № 19/09-1 від 19 вересня 2025 р. (підрядник ТОВ «ОКОНКА», №№ 1-6 за період з 16.01.2026 по 01.05.2026).

10. Відомість розрахунку витрат, пов'язаних з поліпшенням орендованого нерухомого майна, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, буд. 2, нежитлове приміщення 66/п100 від 12 травня 2026 року, складеної та завіреної аудитором ТОВ «АФ «Фінанси. Бізнес. Аудит» Івановою О.М., на загальну суму 3010291,06 грн.

11. Звіт щодо фінансування невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, буд. 2, нежитлове приміщення 66/п100, проведених орендарем, товариством з обмеженою відповідальністю «САМЕЙ АКТИВ», виконаний 12 травня 2026 року аудитором ТОВ «АФ «Фінанси. Бізнес. Аудит» Івановою О.М.

12. Договір про надання поворотної фінансової допомоги № 1006/01 від 10 червня 2025 р., укладений між Користувачем (товариством з обмеженою відповідальністю «Самей актив» (код ЄДРПОУ 44768521) та Позичкодавцем (Тимошенко Світланою Анатоліївною, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 3252410461), додаткова угода № 1 від 02 січня 2026 р. до Договору про надання поворотної фінансової допомоги № 1006/01 від 10 червня 2025 р.

13. Висновок експерта № 5/2-26 за результатами проведеної будівельно-технічної експертизи від 12 травня 2026 р., виконаний на замовлення ТОВ «САМЕЙ АКТИВ», експертом Шлапак С.Л.

14. Звіт з оцінки майна (про вартість невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем – ТОВ «САМЕЙ АКТИВ», підтверджених висновком будівельної експертизи, виконаний 12 травня 2026 року суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Шлапак С.Л.

15. Рецензія на звіт з оцінки майна (Звіт з оцінки майна про вартість невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем, підтверджених висновком будівельної експертизи, виконаний СОД – ФОП Шлапак С.Л.) виконала СОД – ФОП Ситнік Т.А. 12 травня 2026 року.

16. Витяг з реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва на об'єкт будівництва «Реконструкція нежитлового вбудованого приміщення (літ. А) та нежитлового приміщення п100 (літ. Ап) за рахунок їх об'єднання (без зміни їх зовнішньої конфігурації та функціонального

призначення) за адресою: м. Кременчук, вул. Троїцька, 2», об'єкт введено в експлуатацію 01.05.2026).

17. Технічний паспорт на нежитлове приміщення площею 974,3 кв.м, яке розташовується по вул. Троїцька у м. Кременчуці (приміщення 66/п100), виготовлений ФОП Тішевич І.Ф. 07 квітня 2026 року.

18. Платіжні інструкції (37 шт.) відповідно до відомості розрахунку витрат, пов'язаних з поліпшенням орендованого нерухомого майна, розташованого за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, буд. 2, нежитлове приміщення 66/п100 від 12 травня 2026 року, складеної та завіреної аудитором ТОВ «АФ «Фінанси. Бізнес, аудит» Івановою О.М., на загальну суму 3010291,06 грн.

Висновки комісії:

Невід'ємні поліпшення приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, яке належить до комунальної власності Кременчуцької міської територіальної громади, розташовується за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100, здійснені орендарем – ТОВ «САМЕЙ АКТИВ», фактично, проведені за згодою орендодавця та у відповідності до підтверджуючих документів (зазначених вище).

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

Акт складено в 6 примірниках.

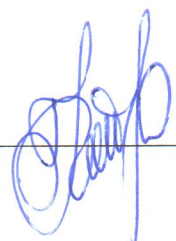
Голова комісії:

Перший заступник
міського голови


Володимир ПЕЛИПЕНКО

Заступник голови комісії:

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


Оксана КІЙЛО

Секретар комісії:

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



Ірина МАЙБОРОДА

Члени комісії:

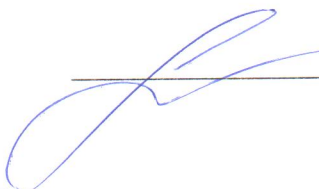
Головний спеціаліст відділу планування, забудови та містобудівного моніторингу управління містобудування та архітектури Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області


Світлана ДРИГА

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


Ірина ЗЕРКАЛІЙ


Орендар


Роман КРАВЧЕНКО

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


Ростислав КАЛАЙКО

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


Юлія ТАРАСОВА

Заступник начальника управління земельних ресурсів виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області


Альона ТРОЦЬКА

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


Катерина ХОМЕНКО

« 13 » травня 2026 року

Додаток

до акта постійно діючої комісії з огляду орендованого комунального майна Кременчуцької міської територіальної громади, в якому здійснені невід'ємні поліпшення, приміщення (групи приміщень) загальною площею 974,3 кв.м, що розташоване за адресою: Полтавська обл., м. Кременчук, вулиця Троїцька, будинок 2, нежитлове приміщення 66/п100

