



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проєкту
наказу Фонду державного майна України

Фонд державного майна України відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», після завершення процедури оприлюднення проєкту акта з метою одержання зауважень і пропозицій надсилає на погодження проєкт наказу Фонду «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376».

Додатки:

1. Проєкт наказу Фонду «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» на 2 арк. в 1 прим.
2. Зміни до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації» на 3 арк. в 1 прим.
3. Пояснювальна записка на 4 арк. в 1 прим.
4. Порівняльна таблиця на 4 арк. в 1 прим.
5. Аналіз регуляторного впливу на 9 арк. в 1 прим.
6. Повідомлення про оприлюднення проєкту акта на 2 арк. в 1 прим.

Голова Фонду

Руستم УМСРОВ

Діна Зяблова 2003073



UB
Фонд державного майна України
№10-58-515 від 09.01.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 09.01.2023 13:51
3ED5083160DBCS59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

**Повідомлення про оприлюднення
проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження
Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004
року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду
державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»**

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фондом державного майна України (далі – Фонд) повідомляється про оприлюднення на сайті Фонду проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Наказ).

Наказ розроблений з метою приведення нормативно-правових актів Фонду з питань оцінки майна, що застосовуються під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації у відповідність до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Наказом вносяться зміни до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, зокрема:

впроваджується часткова оплата послуг суб’єкта оціночної діяльності – суб’єкта господарювання, а саме: за здійснення ідентифікації поліпшень орендованого майна, за результатом якої надається негативний висновок;

уточнюється перелік підтверджувальних документів для проведення ідентифікації невід’ємних поліпшень орендованого майна;

визнається таким, що втратив чинність, Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936.

Зауваження та пропозиції до проекту регуляторного акта просимо надсилати на такі адреси:

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, Фонд державного майна України, Департамент оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності (olga2606@spfu.gov.ua);

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, Державна регуляторна служба України (mail@dkrp.gov.ua).

Зауваження та пропозиції до Наказу від фізичних та юридичних осіб, їх об’єднань, приймаються Фондом протягом одного місяця від дати його оприлюднення.

**Заступник директора Департаменту
оцінки майна, майнових прав
та професійної оціночної діяльності**

Катерина МАЛИШЕВА



https://www.spfu.gov.ua/ua/doc... x +

← → ↻ spfu.gov.ua/documents/press-list/fund-regulations-publication/17141.html

ПРО ФОНД ДІЯЛЬНІСТЬ ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА ПРЕС-ЦЕНТР

Регіональні відділення
Нормативна база
● Регіляторні акти
Плани підготовки
Повідомлення про оприлюднення
Проекти
Заяви з відстеження
Відомості про регуляторну діяльність
Систематизація регуляторних актів
Заходи з відстеження
● Очищення влади
● Антикорупційна діяльність
● Фінансові ресурси
● Робота з персоналом
Історичні відомості
● Первинна профспілкова організація Фонду
Внутрішній аудит
Колегія
Внутрішній контроль
Офіс сталих інвестицій
Зв'язки з інвесторами
Енергоефективність

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фондом державного майна України (далі – Фонд) повідомляється про оприлюднення на сайті Фонду проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Наказ).

Наказ розроблений з метою оприлюднення нормативно-правових актів Фонду літньої оцінки майна, що застосовуються під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації у відповідність до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Наказом вносяться зміни до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/0942, зокрема:

впроваджується часткова оплата послуг суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, а саме: за здійснення ідентифікації поліпшень орендованого майна, за результатом якої надається негативний висновок;

уточнюється перелік підтверджувальних документів для проведення ідентифікації невід'ємних поліпшень орендованого майна;

визначається таким, що втратив чинність, Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376 зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/0936.

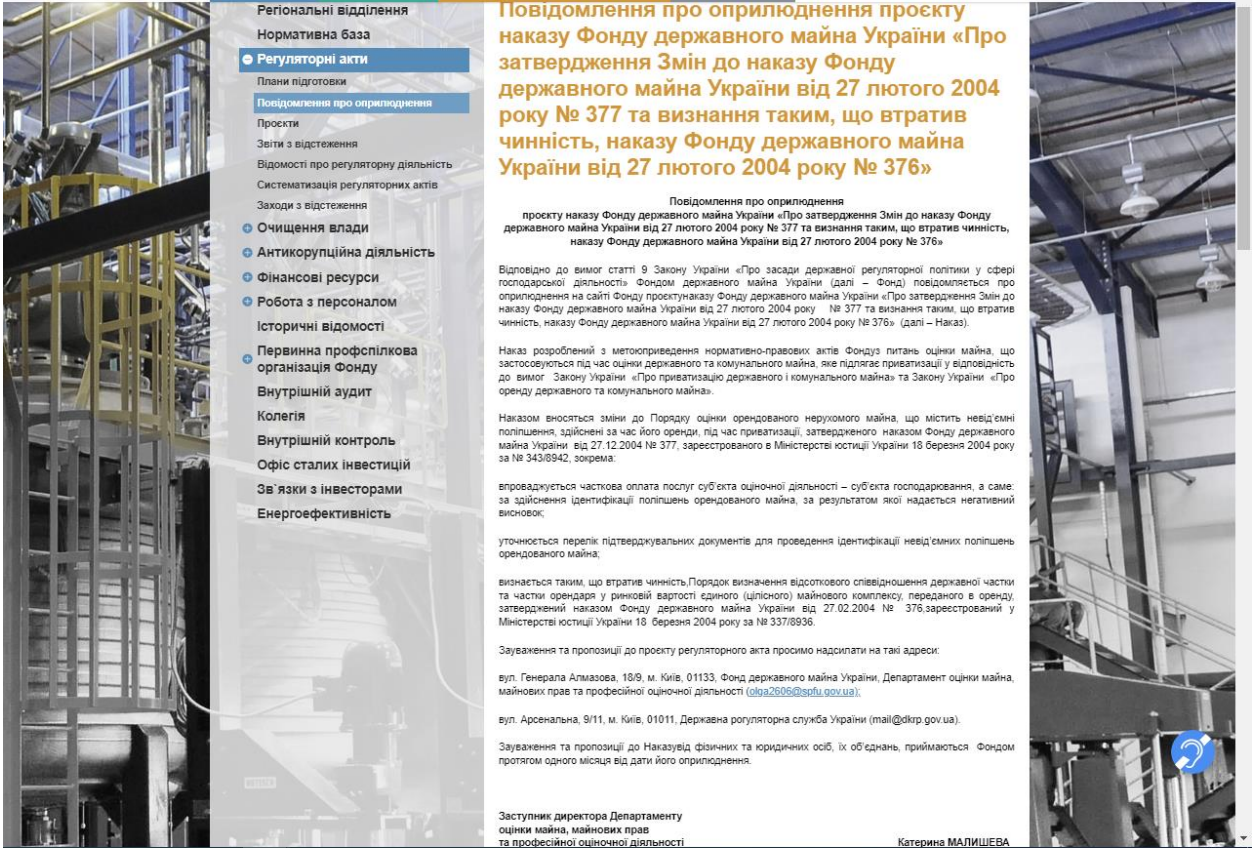
Зауваження та пропозиції до проекту регуляторного акта просимо надсилати на такі адреси:

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, Фонд державного майна України, Департамент оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності (olga.2606@spfu.gov.ua);

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, Державна регуляторна служба України (mail@dkrp.gov.ua).

Зауваження та пропозиції до Наказу від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, приймаються Фондом протягом одного місяця від дати його оприлюднення.

Заступник директора Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Катерина МАЛІШЕВА



13:54 04.01.2023

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
<p>Відповідно до пункту 67 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891</p> <p>...</p> <p style="text-align: center;">1. Загальні положення</p> <p>1.1. Цей Порядок установлює вимоги до проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення (далі – орендоване нерухоме майно), під час приватизації <i>способами, визначеними законодавством</i>, а також процедур ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря.</p> <p>Порядок застосовується для оцінки орендованого нерухомого майна, що перебуває у державній, комунальній власності або належить Автономній Республіці Крим, <i>щодо якого прийнято рішення про приватизацію та компенсацію орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря.</i></p> <p>Невід'ємними поліпшеннями орендованого майна є здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращання фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.</p>	<p>Відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891,</p> <p>...</p> <p style="text-align: center;">1. Загальні положення</p> <p>Цей Порядок установлює вимоги до проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення (далі – орендоване нерухоме майно), під час приватизації <i>відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу.</i></p> <p>Порядок застосовується для оцінки орендованого нерухомого майна, що перебуває у державній, комунальній власності або належить Автономній Республіці Крим, <i>що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, стосовно якого прийнято рішення про приватизацію шляхом викупу або про приватизацію на аукціоні з умовами та компенсацією орендарю вартості невід'ємних поліпшень.</i></p> <p>Невід'ємними поліпшеннями орендованого майна є здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращання фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості, <i>та згода на які надана орендодавцем.</i></p> <p>...</p>



<p>1.3. Проведенню незалежної оцінки орендованого нерухомого майна передую виконання відповідних робіт підготовчого етапу, визначених у пункті 8 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (далі - Методика оцінки майна).</p> <p>...</p>	<p>1.3. Проведенню незалежної оцінки орендованого нерухомого майна передую виконання відповідних робіт підготовчого етапу, визначених Методикою оцінки майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (далі – Методика оцінки майна).</p> <p>...</p>
<p>2. Ідентифікація поліпшень орендованого нерухомого майна</p> <p>...</p> <p>2.2. Підтверджувальні документи про здійснені орендарем поліпшення, що подаються ним до відповідного органу приватизації, включають:</p> <p>договір оренди, укладений з дотриманням вимог законодавства;</p> <p>письмову згоду орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого нерухомого майна <i>за його кошти;</i></p> <p><i>погоджену орендодавцем проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень, підписані замовником і підрядником акти виконаних будівельних робіт, копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо;</i></p> <p><i>аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря. Аудиторський висновок має містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи;</i></p> <p><i>довідку, видану орендарем та завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, який перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат. При визначенні суми зазначених витрат ураховується невідшкодована орендодавцю вартість придатних для подальшого використання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій, устаткування, отриманих орендарем під час здійснення поліпшень;</i></p> <p>інші документи, необхідні для виконання положень цього Порядку.</p>	<p>2. Ідентифікація поліпшень орендованого нерухомого майна</p> <p>...</p> <p>2.2. Підтверджувальні документи про здійснені орендарем поліпшення, що подаються ним до відповідного органу приватизації, включають:</p> <p>договір оренди, укладений з дотриманням вимог законодавства;</p> <p>письмову згоду орендодавця на здійснення орендарем поліпшень нерухомого майна;</p> <p>завірену копію проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень, якщо інше не встановлювалось договором оренди;</p> <p>акти приймання виконаних будівельних робіт, підписані орендарем і підрядником;</p> <p>копії документів (платіжне доручення з відміткою банку/ виписка банку/ приходний касовий ордер/ фіскальний чек тощо), що підтверджують проведені розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції, пов'язані з їх виконанням;</p> <p>довідка орендаря про суму витрат на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;</p> <p>звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень;</p> <p>висновок будівельної експертизи, яким підтверджується здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень;</p> <p>звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, у якому визначено вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної</p>

<p><i>Доповнено</i></p> <p>...</p>	<p><i>експертизи;</i> інші документи, необхідні для виконання положень цього Порядку, що наявні у замовника оцінки.</p> <p><i>Зазначені підтверджувальні документи надаються суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання органом приватизації.</i></p> <p><i>Ідентифікація поліпшень орендованого майна та проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання здійснюється на підставі наданих підтверджувальних документів та вихідних даних, необхідних для проведення незалежної оцінки.</i></p> <p>...</p>
<p style="text-align: center;">4. Заключні положення</p> <p><i>Доповнено</i></p> <p>4.1. Звіт про оцінку майна складається у повній формі відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440. Звіт про оцінку складається та подається у трьох примірниках. До звіту додаються всі вихідні дані та інша інформація, які були зібрані та використані під час проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна.</p> <p>4.2. Визначення ціни продажу орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, ринкова вартість яких визначена відповідно до вимог цього Порядку, а також державної частки (відповідно частка комунального майна або майна, що належить Автономній</p>	<p style="text-align: center;">4. Заключні положення</p> <p>4.1. <i>Строки проведення оцінки майна відповідно до етапів її проведення визначаються у договорі на проведення оцінки. Договором може бути передбачена часткова оплата за виконані роботи.</i></p> <p><i>Часткова оплата суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання здійснюється за роботи, пов'язані з ідентифікацією поліпшень орендованого нерухомого майна, за результатом яких надано негативний висновок.</i></p> <p>4.2. Звіт про оцінку майна складається у повній формі відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440. Звіт про оцінку складається та подається у трьох примірниках. До звіту додаються всі вихідні дані та інша інформація, які були зібрані та використані під час проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна.</p> <p>Виключено</p>

<p>Республіці Крим) в об'єкті приватизації за результатами його продажу на аукціоні (<i>конкурсі</i>) у випадку збільшення (зменшення) ціни продажу порівняно з його початковою вартістю здійснюється відповідно до вимог <i>пункту 67</i> Методики оцінки майна.</p>	
---	--

Голова Фонду державного майна України

Рустем УМЄРОВ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України
від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність,
наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»

1. Мета

Приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до вимог Закону України від 18 січня 2018 р. № 2369-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію) та Закону України від 03 жовтня 2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) шляхом внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376 «Про затвердження Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду», зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936 (із змінами).

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до статті 21 Закону про оренду якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону про оренду, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень. Порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень державного та комунального майна, що перебуває в оренді, визначений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Зокрема, Законом про оренду та зазначеною постановою не передбачається обов’язковість проведення аудиту майна, що перебуває в оренді, та визначаються відповідні документи, які надаються орендарем для отримання дозволу на проведення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

У разі прийняття рішення про приватизацію майна, що перебувало в оренді, особливості приватизації такого майна визначені статтею 18 Закону про приватизацію.

Відповідно до статті 18 Закону про приватизацію орендар може отримати право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо таким орендарем виконується кожна з таких умов, що визначена в частині другій статті 18 Закону про приватизацію.

Крім цього, зазначена стаття Закону про приватизацію передбачає можливість виставлення об’єкта приватизації на аукціон з умовами, що передбачають компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, що були



UB
Електронний виставлення об’єкта приватизації на аукціон з умовами, що передбачають компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, що були
№10-58-515 від 09.01.2023
3ED5083160DBC59B0400000882E5D000124A660
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

здійснені таким орендарем за час оренди державного або комунального майна.

З метою визначення вартості державного або комунального майна, що підлягає приватизації, у випадках, передбачених Законом про приватизацію, проводиться незалежна оцінка такого майна із дотриманням вимог Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942 (далі – Порядок).

Слід зазначити, що до зазначеного Порядку не вносились зміни після набрання чинності нової редакції Закону про приватизацію та нової редакції Закону про оренду, що призвело до того, що деякі положення цього Порядку не відповідають чинним нормам законодавства. Зокрема, невідповідними є норми щодо обов'язкового проведення аудиту майна, що підлягає приватизації, та перелік документів, на підставі яких суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання здійснює згідно із зазначеним Порядком ідентифікацію невід'ємних поліпшень майна та проводить оцінку такого майна.

Крім цього, після набрання чинності Законом про приватизацію були змінені підходи до приватизації об'єктів державної та комунальної власності, у тому числі приватизації єдиних майнових комплексів, які перебували в оренді.

З набранням чинності нової редакції Закону про приватизацію формування стартової ціни об'єкта приватизації здійснюється відповідно до вимог статті 22 цього закону.

На сьогодні відмінена норма, згідно з якою єдині майнові комплекси, що перебували в оренді, приватизувались шляхом створення на їх базі акціонерних товариств. Не визначаються частки держави і орендаря у статутному капіталі акціонерного товариства, що утворювалось в процесі приватизації на базі державного орендованого майна та майна орендаря.

З огляду на зазначене Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, який застосовувався в процесі приватизації єдиних майнових комплексів, на сьогодні втратив свою актуальність.

З метою приведення у відповідність до вимог законодавства з питань оцінки майна, що застосовується під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації, розроблено проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Наказ).

3. Основні положення проєкту акта

Наказом вносяться зміни до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час

приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, зокрема:

впроваджується часткова оплата послуг суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, а саме: за здійснення ідентифікації поліпшень орендованого майна, за результатом якої надається негативний висновок;

уточнюється перелік підтверджувальних документів для проведення ідентифікації невід'ємних поліпшень орендованого майна;

визнається таким, що втратив чинність, Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936.

4. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що діє у відповідній сфері суспільних відносин, включає: Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методику оцінки майна, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, національні стандарти оцінки майна.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень, передбачених Наказом, не потребує фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Наказ не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Наказ не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та відповідно не потребує висновку Міністерства цифрової трансформації України про проведення цифрової експертизи.

Наказ потребує узгодження з Державною регуляторною службою України.

Наказ підлягає державній реєстрації у Міністерстві юстиції України.

Наказ разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду державного майна України для одержання зауважень і пропозицій.

7. Оцінка відповідності

Наказ не містить положень, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Наказ не містить норм, які не відповідають зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis EC).

Наказ не потребує проведення антикорупційної, антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Наказ не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (суб'єкти оціночної діяльності)	Позитивний	Встановлення вимог до проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу.
Держава	Позитивний	Приведення положень наказів Фонду державного майна України у відповідність до вимог законів України «Про оренду державного та комунального майна» та «Про приватизацію державного і комунального майна».

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

_____ 2023 р.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

Про затвердження Змін до наказу
Фонду державного майна України
від 27 лютого 2004 року № 377 та
визнання таким, що втратив чинність, наказу
Фонду державного майна України
від 27 лютого 2004 року № 376

Відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», з метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до законодавства України

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Зміни до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, що додаються.

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376 «Про затвердження Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936 (із змінами).



UB
Фонд державного майна України
№10-58-515 від 09.01.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 09.01.2023 13:51
3ED5083160DBC59B0400000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

3. Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

Голова Фонду

Руستم УМСРОВ

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України
від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність,
наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 21 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону про оренду, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень. Порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень державного та комунального майна, що перебуває в оренді, визначений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Зокрема, Законом про оренду та зазначеною постановою не передбачається обов’язковість проведення аудиту майна, що перебуває в оренді, та визначаються відповідні документи, які надаються орендарем для отримання дозволу на проведення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

У разі прийняття рішення про приватизацію майна, що перебувало в оренді, особливості приватизації такого майна визначені статтею 18 Закону України від 18.01.2018 № 2369-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію).

Так, відповідно до статті 18 Закону про приватизацію орендар може отримати право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо таким орендарем виконується кожна з таких умов, що визначена в частині другій статті 18 Закону про приватизацію.

Крім цього, зазначена стаття Закону про приватизацію передбачає можливість виставлення об’єкта приватизації на аукціон з умовами, що передбачають компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, що були здійснені таким орендарем за час оренди державного або комунального майна.

З метою визначення вартості державного або комунального майна, що підлягає приватизації, у випадках, передбачених Законом про приватизацію, здійснюється незалежна оцінка такого майна із дотриманням вимог Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942 (далі – Порядок).

Слід зазначити, що до зазначеного Порядку не вносились зміни після набрання чинності нової редакції Закону про приватизацію та нової редакції Закону про оренду, що призвело до того, що деякі положення цього Порядку не відповідають чинним нормам законодавства. Зокрема, невідповідними є норми

обов’язкового проведення аудиту майна, що підлягає приватизації, та
Фонд державного майна України
серія 18-5/л
КЕЛІ: Умєров Р. А. 09.01.2023 13:51
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25



господарювання (СОД) здійснює згідно із зазначеним Порядком ідентифікацію невід'ємних поліпшень майна та проводить оцінку такого майна.

У зв'язку із зазначеною невідповідністю виникає проблема у тому, що під час оцінки майна СОД затребує документи, які не передбачені на сьогодні чинним законодавством.

В Україні згідно з даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який веде Фонд державного майна України, зареєстровано 2474 СОД, які станом на 30.06.2022 мають чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. На зазначених суб'єктах господарювання буде мати вплив прийняття регуляторного акта.

Слід зазначити, що загальна кількість суб'єктів господарювання відсотково розподіляється на мікро- та малі суб'єкти господарювання, а саме:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1227	1247	2474

За даними інформаційно-пошукової підсистеми (ІППС) «Етап – Оренда», станом на 30.06.2022 загальна кількість чинних договорів оренди державного майна становить 14 026, у тому числі:

73 договори оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств та їх відокремлених структурних підрозділів;

13 777 договорів оренди нерухомого майна державних підприємств;

176 договорів оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств.

Крім цього, на сьогодні існує проблема, яка полягає у невідповідності Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, положенням Закону про приватизацію.

Після набрання чинності Законом про приватизацію були змінені підходи до приватизації об'єктів державної та комунальної власності, у тому числі приватизації єдиних майнових комплексів, які перебували в оренді.

З набранням чинності нової редакції Закону про приватизацію формування стартової ціни об'єкта приватизації здійснюється відповідно до вимог статті 22 цього закону.

На сьогодні відмінена норма, згідно з якою єдині майнові комплекси, що перебували в оренді, приватизувались шляхом створення на їх базі акціонерних товариств. Не визначаються частки держави і орендаря у статутному капіталі акціонерного товариства, що утворювалось в процесі приватизації на базі державного орендованого майна та майна орендаря.

З огляду на зазначене Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві

юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, який застосовувався в процесі приватизації єдиних майнових комплексів, на сьогодні втратив свою актуальність.

З метою гармонізації законодавства з питань оцінки майна, що застосовується під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації, розроблено проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Проєкт).

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує врегулювання.

Дія Проєкту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	+
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

впровадження норм, які встановлюють оновлений перелік документів, необхідний для проведення СОД ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем;

впровадження норм, які узгоджують нормативно-правові акти з питань оцінки майна з чинним Законом про приватизацію, зокрема в частині визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час розроблення Проєкту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<i>Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.</i> Спосіб є неприйнятним, оскільки у такій ситуації проблеми, які існують, не будуть вирішеними, а саме: розбіжності в законодавчих актах, які регулюють питання здійснення поліпшень орендованого державного (комунального) майна, їх оцінки та приватизації такого майна, залишаться, що призведе до помилок в процесі визначення вартості орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за період його оренди, під час приватизації.
Альтернатива 2	<i>Прийняття регуляторного акта.</i> Прийняття регуляторного акта забезпечить СОД оновленим переліком документів, необхідних для проведення оцінки майна, що покращить якість такої оцінки.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян не проводилась, оскільки дія Проєкту не впливає на таку сферу інтересів.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Існуючі проблеми щодо подальшої неузгодженості порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, з чинними нормами Закону про приватизацію та Закону про оренду можуть призвести до викривлення вартості об'єкта приватизації та неузгодженості питання компенсації орендарям за проведені поліпшення орендованого майна.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, здійснених під час приватизації, відповідно до вимог статті 18 Закону про приватизацію.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1227	1247	2474
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	49,6	50,4	100

Безпосередніми користувачами регуляторного акта та змін до нього є СОД – виконавці робіт з оцінки майна.

Відповідно до даних Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» веде Фонд державного майна України, на сьогодні мають право на провадження оціночної діяльності 2474 СОД, у тому числі – 1247 фізичних осіб – підприємців. Такі СОД належать до малих та мікросуб'єктів господарювання.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність відповідних узгоджених вимог до використання документів, необхідних для проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації. Це може спричинити витрати, поз'язані з повторним проведенням оцінки такого майна. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає поставленим цілям.
	Встановлення узгоджених вимог до використання документів, необхідних для проведення оцінки майна, що сприятиме виконанню якісних робіт з оцінки та виконанню вимог статті 18 Закону про приватизацію.	Відсутні

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва не виникають внаслідок того, що дія регуляторного акта на них не поширюється.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2474 суб'єкти господарювання – суб'єкти оціночної діяльності, у тому числі: малого підприємництва – 1227 юридичних осіб та мікропідприємництва – 1247 фізичних осіб-підприємців;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 49,6%.

2. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на ознайомлення із змінами регуляторного акта*	60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46 x 60)/60)	Не передбачені
2	Разом, гривень	40,46	Відсутні

3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	2474	Відсутні
4	Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 2 x рядок 3), гривень	100 098,04*	Відсутні

* витрати є одноразовими

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Реалізація норм Проекту не передбачає бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

3. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядко вий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	Витрати відсутні	Витрати відсутні
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	40,46	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	100 098,04	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Витрати відсутні	Витрати відсутні
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	100 098,04*	Витрати відсутні

* витрати є одноразовими

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Залишення існуючої на даний момент

		ситуації без змін не забезпечує досягнення поставленої мети, визначені проблеми продовжуватимуть своє існування
Альтернатива 2	4	У разі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті задекларовані цілі

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін вигоди для держави, суб'єктів господарювання відсутні.	Відсутність узгодженого переліку документів, необхідних для проведення оцінки об'єктів, що містять невід'ємні поліпшення, не забезпечить належного виконання вимог статті 18 Закону про приватизацію.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить узгодження переліку документів, необхідних для проведення оцінки об'єктів, що містять невід'ємні поліпшення, та забезпечать належну ідентифікацію об'єкта оцінки та виконання вимог статті 18 Закону про приватизацію.	У разі прийняття Проекту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат.	У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Нормативно-правова база, яка регулює питання оцінки нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, включає: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Методику оцінки майна, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом прийняття змін до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні

поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, та визнання таким, що втратив чинність, Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376.

Прийняття запропонованих Проектом змін впровадить оновлений перелік документів, на підставі яких СОД здійснює ідентифікацію невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за час оренди, та проводить оцінку такого майна.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із Державною регуляторною службою України;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення його державної реєстрації;
- 3) після прийняття регуляторного акта поінформувати суб'єктів господарювання про зміни в законодавстві.

Дії суб'єктів господарювання:

СОД – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його вимог під час проведення оцінки об'єктів.

Дії органів державної влади – органам приватизації, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування взяти до відома та використовувати у роботі.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація положень Проекту не потребує фінансування з Державного бюджету України та витрат суб'єктів господарювання, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта.

Прийняття та оприлюднення Проекту в установленому порядку забезпечить доведення його до відома органів приватизації, суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

кількість об'єктів приватизації, на які поширюватиметься дія акта;

кількість звітів про оцінку майна, складених із використанням акта, що надійдуть до Фонду державного майна України;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду державного майна, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом державного майна України її думки стосовно результативності заходів, що запроваджуються актом.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд державного майна України здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності зазначеним Проектом шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

У процесі повторного відстеження протягом року з дати набрання чинності актом Фондом державного майна України вивчатиметься результативність змін, що вносяться до Проекту. За результатами такого відстеження буде проведено порівняльний аналіз показників результативності дії Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності дії Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, тел. 200-33-63, 200-30-73).

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

_____ 2022 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного майна України
№ _____

Зміни до наказу

**Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377
«Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна,
що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди,
під час приватизації»**

1. Преамбулу наказу викласти в такій редакції:

«Відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891,».

2. У главі 1:

1) у пункті 1.1:

в абзаці першому слова «способами, визначеними законодавством» замінити словами «відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу»;

в абзаці другому слова «щодо якого прийнято рішення про приватизацію та компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря» замінити словами «що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, стосовно якого прийнято рішення про приватизацію шляхом викупу або про приватизацію на аукціоні з умовами та компенсацією орендарю вартості невід’ємних поліпшень.»;



абзац третій після слів «його ринкової вартості» доповнити словами та знаком «, та згода на які надана орендодавцем.»;

2) у пункті 1.3 слова та цифри «у пункті 8 Методики оцінки майна, затвердженої» замінити словами «Методикою оцінки майна, затвердженою».

3. Пункт 2.2 глави 2 викласти у такій редакції:

«2.2. Підтверджувальні документи про здійснені орендарем поліпшення, що подаються ним до відповідного органу приватизації, включають:

договір оренди, укладений з дотриманням вимог законодавства;

письмову згоду орендодавця на здійснення орендарем поліпшень нерухомого майна;

завірену копію проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень, якщо інше не встановлювалось договором оренди;

акти приймання виконаних будівельних робіт, підписані орендарем і підрядником;

копії документів (платіжне доручення з відміткою банку/ виписка банку/ приходний касовий ордер/ фіскальний чек тощо), що підтверджують проведені розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції, пов'язані з їх виконанням;

довідка орендаря про суму витрат на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень;

висновок будівельної експертизи, яким підтверджується здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень;

звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, у якому визначено вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи;

інші документи, необхідні для виконання положень цього Порядку, що наявні у замовника оцінки.

Зазначені підтверджувальні документи надаються суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання органом приватизації.

Ідентифікація поліпшень орендованого майна та проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання здійснюється на підставі наданих підтверджувальних документів та вихідних даних, необхідних для проведення незалежної оцінки.».

4. У главі 4:

1) доповнити новим пунктом 4.1 такого змісту:

«4.1. Строки проведення оцінки майна відповідно до етапів її проведення визначаються у договорі на проведення оцінки. Договором може бути передбачена часткова оплата за виконані роботи.

Часткова оплата послуг суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання здійснюється за роботи, пов'язані з ідентифікацією поліпшень орендованого нерухомого майна, за результатом якої надано негативний висновок.».

У зв'язку з цим пункти 4.1, 4.2 вважати відповідно пунктами 4.2, 4.3;

2) пункт 4.3 виключити.

**Директор Департаменту оцінки майна,
майнових прав та професійної
оціночної діяльності**

Світлана БУЛГАКОВА

Онлайн сервіс створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 14:08:19 04.01.2023

Назва файлу з підписом: Додаток до наказу - Зміни 28 11 2022.docx.p7s
Розмір файлу з підписом: 41.5 КБ

Перевірені файли:

Назва файлу без підпису: Додаток до наказу - Зміни 28 11 2022.docx
Розмір файлу без підпису: 23.0 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: Булгакова Світлана Алімівна

П.І.Б.: Булгакова Світлана Алімівна

Країна: Україна

РНОКПП: 2555902707

Організація (установа): ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

Код ЄДРПОУ: 00032945

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 14:08:19 04.01.2023

Сертифікат виданий: КНЕДП ІДД ДПС

Серійний номер: 26B2648ADD3032E1040000001A103000E87EA900

Алгоритм підпису: ДСТУ-4145

Тип підпису: Удосконалений

Тип контейнера: Підпис та дані в CMS-файлі (CAAdES)

Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAAdES-X Long)

Сертифікат: Кваліфікований



UB
Фонд державного майна України
№10-58-515 від 09.01.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 09.01.2023 13:51
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25