

Фонд державного майна України:

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ,
01133, е-пошта: gromada@spfu.gov.ua

Заєца Дениса Володимировича

вул. Яші Гордієнка, 3, м. Одеса, 65006,
тел.: +380 50 390-15-57,
е-пошта: denis.zaets@ukr.net

ЗВЕРНЕННЯ

Про надання роз'яснень щодо відшкодування витрат, пов'язаних із переоцінкою об'єкта оренди

Статтею 8 Закону України від [03.10.2019 № 157-IX](#) «Про оренду державного та комунального майна», визначено, що вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його БАЛАНСОВА ВАРТІСТЬ станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати (частина 1). Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди *обов'язково здійснює переоцінку* такого об'єкта у разі, якщо: у об'єкта оренди відсутня балансова вартість; залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю; залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10% його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки) (частина 2). Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, передбаченому частиною 4 статті 6 цього Закону, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду, передбаченого статтею 12 цього Закону. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані *збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку* (частина 3).

Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його РИНКОВОЇ (ОЦІНОЧНОЇ) ВАРТОСТІ, за умови наявності однієї з таких підстав: об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства; об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону; об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк (частина 4).

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого частиною 6 цієї статті. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний *відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди* (частина 5).

Відповідно до абзацу 7 частини 2 статті 7 Закону України [від 12.07.2001 № 2658-III](#) «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», *проведення оцінки майна є обов'язковим у випадку переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку.*

Абзацом 30 пункту 54 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України [від 03.06.2020 № 483](#), встановлено, що у договорі оренди обов'язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди. Крім того, у договорі зокрема зазначаються обов'язки орендаря щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням *переоцінки* (оцінки) об'єкта оренди, якщо проведення *переоцінки* (оцінки) об'єкта вимагається згідно з Законом.

Абзацом 6 пункту 111 Порядку встановлено, що в договорі оренди обов'язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди, а також зазначаються обов'язки орендаря зокрема щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням *переоцінки* (оцінки) об'єкта оренди, щодо укладення договору страхування стосовно об'єкта оренди. (На мою думку, слово «переоцінка» тут опинилося помилково, оскільки це розділ «Передача майна в оренду без проведення аукціону», коли застосовується ринкова (оціночна) вартість.)

Примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України [від 12.08.2020 № 820](#), містить положення лише щодо компенсації витрат, пов'язаних з проведенням *оцінки* (пункт 6.3 Умов, пункт 7.2 Договору).

Перший [проект](#) Примірного договору оренди, оприлюднений на сайті Фонду державного майна України 27.02.2020, містив пункт 6.5 Умов із таким формулюванням: «Витрати, пов'язані із проведенням оцінки майна (пункт 6.1) або із *переоцінкою* об'єкта оренди (пункт 6.3) складають, грн.» та обов'язок їх компенсувати (пункт 7.2 Договору).

З огляду на вищевикладене та відповідно до Закону України [від 02.10.1996 № 393/96-ВР](#) «Про звернення громадян», пункту 1 частини першої статті 4, пункту 5 частини першої статті 5 Закону України [від 09.12.2011 № 4107-VI](#) «Про Фонд державного майна України»,

ПРОШУ:

1. Надати відповіді на питання:

1.1. Чи можна вважати, що згідно з частиною 5 статті 8 Закону України від [03.10.2019 № 157-IX](#) «Про оренду державного та комунального майна» балансоутримувач має право на відшкодування витрат як під час визначення ринкової (оціночної) вартості, так і під час визначення переоціненої залишкової балансової вартості, оскільки в обох випадках обов'язкові послуги оцінювачів?

1.2. Якщо балансоутримувач не має права на відшкодування вартості проведення оцінки об'єкта оренди у випадку переоцінки для цілей бухгалтерського обліку, чи можливо затвердити це як додаткову умову оренди або оформити в інший спосіб?

1.3. Якщо проводилась переоцінка об'єкта оренди на підставі звіту з оцінки майна, чи потрібно заповнювати всі або окремі поля в ЕТС: «Ринкова вартість, грн.», «Дата визначення ринкової вартості», «Інформація про оцінювача та необхідність компенсації оцінки орендарем», «Вартість оцінки, грн.», «Сума компенсації, грн.»?

2. Відповідь на питання, порушені у зверненні, прошу направити мені на поштову адресу: Денису ЗАЕЦУ, вул. Яші Гордієнка, буд. 3, м. Одеса, 65006 та, за можливості, на адресу електронної пошти: denis.zaets@ukr.net.

3. Не розголошувати (поширювати) мої персональні дані, що містяться у зверненні, згідно з абзацом восьмим частини першої статті 18, статтею 10 Закону України [від 02.10.1996 № 393/96-ВР](#) «Про звернення громадян», статтею 11 Закону України [від 02.10.1992 № 2657-XII](#) «Про інформацію», статтею 8 Закону України [від 01.06.2010 № 2297-VI](#) «Про захист персональних даних».

З повагою

Денис ЗАЕЦ

05 січня 2022 року