



## 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

*23.09.2020* № *10-16-19028*

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Асоціація стивідорних компаній  
«Одеського морського порту»**

*Щодо роз'яснення стосовно здійснення  
ремонтів та поліпшень орендованого  
державного та комунального майна*

У Фонді державного майна України (далі – Фонд) опрацьовано лист Асоціації стивідорних компаній «Одеського морського порту» від 10.09.2020 № 10-09/20 щодо роз'яснення стосовно здійснення ремонту та поліпшень орендованого державного та комунального майна.

Відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Згідно з функціями, покладеними на Фонд Законом України «Про Фонд державного майна», Фонд не уповноважений на надання роз'яснень норм чинного законодавства, разом з тим, з приводу порушеного питання зауважуємо таке.

Щодо першого піднятого Вами питання.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності регулювалися до 01.02.2020 Законом України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон № 2269-ХІІ).

Абзацом четвертим частини третьої статті 23 Закону № 2269-ХІІ було передбачено, що орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018р. № 686 був затверджений Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

З 01 лютого 2020 року введено в дію Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон № 157-IX).

Згідно з абзацом другим частини третьої статті 25 Закону № 157-IX, якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 цього Закону, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна.

Пунктами 150, 163-166 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), передбачені умови, дотримання яких надає орендарю право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII (далі – Закон № 2269-VIII), орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконується кожна з таких умов:

орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна;

орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу;

невід'ємні поліпшення виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди;

здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності;

орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

договір оренди є чинним на момент приватизації.

Надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або представницьким органом місцевого самоврядування.

Як передбачено частиною третьою статті 18 Закону № 2269-VIII, орендар, який виконав умови, передбачені частиною другою цієї статті, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу. Якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар, вартість невід'ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації.

Таким чином, якщо договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення в дію Закону № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, і при цьому орендар отримав згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна до введення в дію Закону № 157-IX відповідно до законодавства, яке діяло на той момент, то такий орендар має право на компенсацію вартості вказаних невід'ємних поліпшень, у разі дотримання інших умов, передбачених пунктами 150, 163-166 Порядку, а також право на приватизацію такого орендованого майна шляхом викупу (із зарахуванням вартості таких поліпшень під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації), у разі проведення такої приватизації та у разі дотримання всіх інших умов, передбачених частинами другою та третьою статті 18 Закону № 2269-VIII.

#### Щодо другого піднятого Вами питання.

Згідно з абзацом першим частини першої статті 21 Закону № 157-IX, орендар державного або комунального майна має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Відповідно до пункту 153 Порядку, орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Частинами другою – сьомою статті 21 Закону № 157-IX передбачені і інші види робіт, які можуть виконуватись орендарем на об'єкті оренди, зокрема, ремонт із правом на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати та невід'ємні поліпшення об'єкта оренди із правом на компенсацію вартості таких поліпшень та із правом на приватизацію об'єкта оренди шляхом викупу (у разі проведення такої приватизації). Для таких видів робіт Законом № 157-IX та Порядком, передбачені інші підстави та умови реалізації.

Згідно з пунктом 1) частини першої статті 1 Закону України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності», термін «будівництво» включає в себе нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта будівництва.

Аналогічні норми передбачені і пунктом 2 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

Таким чином, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт є окремими різновидами будівельних робіт, кожен з яких може виконуватись на існуючому об'єкті оренди.

Зміст, особливості та відмінні характеристики кожного із таких різновидів будівельних робіт розкриваються у відповідних будівельних нормах, зокрема, у ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст Проектної Документації на Будівництво».

При цьому, визначальною характеристикою робіт, які можуть проводитись на об'єкті оренди у порядку та на підставах, передбачених абзацом першим частини першої статті 21 Закону № 157-IX та пунктом 153 Порядку, є те, що орендар не отримує право на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати, так само як і право на будь-яку компенсацію вартості таких робіт (саме це відрізняє ці роботи від інших видів робіт, які можуть виконуватись на об'єкті оренди згідно з частинами другою – сьомою статті 21 Закону № 157-IX).

Таким чином, якщо договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, то орендар за таким договором має право за умови отримання згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення на такому майні будівельних робіт, передбачених Законом України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» (реконструкції, реставрації, капітального ремонту) повністю за рахунок власних коштів орендаря (без права на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати, а також без права на будь-яку компенсацію вартості таких робіт) в порядку та на умовах, визначених частиною першою статті 21 Закону № 157-IX та пунктом 153 Порядку. Право власності на об'єкти, створені в результаті таких робіт, належатиме державі.

**Перший заступник  
Голови Фонду**



**Леонід АНТОНЕНКО**