



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

№ _____
На № _____ від _____

Криворізька міська рада

пл. Молодіжна, 1, м. Кривий Ріг,
Дніпропетровська обл., 50101

*Щодо визначення ринкової вартості
невід'ємних поліпшень*

У Фонді державного майна України (далі – Фонд) опрацьовано лист виконавчого комітету Криворізької міської ради від 26.01.2021 № 3/6/568 та в межах повноважень повідомляємо.

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

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», (далі – Порядок передачі майна в оренду) деталізовано окремі процедурні моменти передачі майна в оренду.

Згідно з частиною другою статті 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо, зокрема:

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

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

Здійснення невід'ємних поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, регулюється статтею 21 Закону про оренду.

Згідно з частиною четвертою статті 21 Закону про оренду орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення

невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Відповідно до пункту 158 Порядку передачі майна в оренду, якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 154-156 цього Порядку, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Отже, для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендарю необхідно надати незалежну оцінку.

Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Леонід АНТОНЕНКО