



26

## КРИВОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

пл. Молодіжна, 1, м. Кривий Ріг, Дніпропетровська обл., 50101, тел.(0564) 92 28 89, тел./факс (056) 493 07 69,  
e-mail: mvk99@kr.gov.ua, https://kr.gov.ua, код ЄДРПОУ 04052169

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Фонд державного майна  
України  
вул. Генерала Алмазова, 18/9  
м. Київ, 01133

Щодо здійснення  
невід'ємних поліпшень  
об'єкта оренди

З 01 лютого 2020 року введено в дію Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 03 жовтня 2019 №157-ІХ, відповідно до норм якого змінено порядок надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного і комунального майна, переданого в оренду.

Станом на теперішній час існують певні протиріччя між Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Частиною 2 статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» означено: 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;
- 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.

Водночас, частиною 1 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 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. Вартість об'єкта оренди також 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 використовується на підставі

001529



договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий термін.

Тобто, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» не передбачено обов'язковості проведення оцінки перед кожною передачею об'єкта в оренду.

Таким чином, ураховуючи зміни у чинному законодавстві України, з метою подальшого вдосконалення порядку здійснення приватизації об'єктів нерухомості, просимо надати роз'яснення щодо проведення процедури оцінки нерухомого майна з метою розрахунку відсотку поліпшень у разі передачі об'єкта в оренду після введення в дію Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 03 жовтня 2019 №157-ІХ, якщо розрахунок стартової орендної плати проводився на підставі балансової вартості.

Заздалегідь вдячні за співпрацю.

**З повагою**  
заступник міського голови



**Олександр Катриченко**