



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 _____

**Департамент комунальної
власності Одеської міської ради**

*вул. Артилерійська, 1,
м. Одеса, 65039*

Щодо надання роз'яснень

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув лист Департаменту комунальної власності Одеської міської ради від 14.01.2022 № 01-13/70 щодо надання роз'яснень окремих питань застосування законодавства у сфері орендних відносин в частині визначення замовника оцінки ринкової вартості майна після здійснення невід'ємних поліпшень, та в межах повноважень повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері оренди.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються нормами Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок), яким деталізовано окремі процедурні моменти передачі майна в оренду, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», яка набрала чинності 17.06.2020.

Відповідно до пункту 164 Порядку для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

Оцінювач визначає ринкову вартість невід'ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення

невід'ємних поліпшень». Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» замовниками оцінки майна можуть бути особи, які користуються майном на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

З огляду на зазначену норму, з метою виконання норм статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна України», а саме одержання орендарем права на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, при виконанні встановлених законодавчих умов – відповідна оцінка майна може здійснюватись на замовлення орендаря, як особи яка користується орендованим майном на законних підставах.

Водночас звертаємо увагу, що положення Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за № 711/32163, не містять положень щодо проведення оцінки ринкової вартості майна для здійснення невід'ємних поліпшень та регулює виключно питання процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

Також зазначаємо, що стаття 74 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлює відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування за свою діяльність, в тому числі за прийняті рішення.

Звертаємо увагу, що Фонд відповідно до чинного законодавства не наділений повноваженнями надавати правову оцінку рішенням органів місцевого самоврядування, прийнятих відповідно до їх компетенції.

Прошу взяти до уваги, що Фонд не мав технічної можливості виконувати доручення та надсилати відповіді у встановлені терміни з початку агресії російської федерації, оскільки тимчасово було призупинено функціонування ІТ інфраструктури та систем Фонду на період їх перенесення у безпечне розташування, у тому числі системи електронного документообігу.

Відповідне перенесення ІТ інфраструктури відбувалось з метою збереження даних реєстрів, що містять суспільно важливу інформацію про державне майно, державні підприємства тощо, ведення яких здійснюється Фондом, та запобігання можливості пошкодження систем збереження інформації і запобігання витоку важливих даних.

На поточний момент вживаються заходи щодо переналаштування систем для функціонування у захищеному стані та налагоджується робота інформаційно-комунікаційних систем Фонду.

Додатково зазначаємо, що листи Фонду мають виключно інформаційно-роз'яснювальний характер та не встановлюють норм права.

Заступник Голови Фонду

Леонід АНТОНЕНКО