



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

вул. Артилерійська, 1, м. Одеса, 65039, тел./факс: 63-02-82
e-mail: general_dks@omr.gov.ua

№ 6053-VII № 0113/20

на № _____ від _____ 20 р.

Голові Фонду державного
майна України
Дмитру СЕННИЧЕНКУ

вул. Генерала Алмазова, 18/9
м. Київ, 01133
sdv@spfu.gov.ua

Шановний Дмитре Володимировичу!

Рішенням Одеської міської ради від 10 червня 2020 року № 6053-VII «Про оренду комунального майна територіальної громади м. Одеси» Департамент комунальної власності Одеської міської ради (далі – Департамент) уповноважено виступати орендодавцем щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Одеси, в тому числі щодо стадіонів та спортивних майданчиків закладів освіти, за виключенням майна, орендодавцем якого уповноважений виступати інший орган.

З урахуванням викладеного, в процесі реалізації Департаментом комунальної власності Одеської міської ради повноважень щодо передачі в оренду комунального майна виникли певні питання, у зв'язку з чим просимо надати роз'яснення щодо наступного.

Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» регулює правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» приватизація державного або комунального майна здійснюється шляхом:

- продажу об'єктів права державної або комунальної власності на аукціоні;
- викупу об'єктів приватизації.

Згідно зі статтею 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» приватизація об'єктів державної або комунальної власності, переданих в оренду, здійснюється шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу.

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.

Орендар, який виконав вказані умови, має право на приватизацію об'єкта шляхом викупу.

27 грудня 2019 року набув чинності Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ (далі – Закон), введення в дію якого відбулось 01 лютого 2020 року, у зв'язку з чим Закон України від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» втратив чинність.

03 червня 2020 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок), якою визначено механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону.

Законом та Порядком встановлено принципово новий порядок передачі державного та комунального майна в оренду, зокрема, визначено ключові етапи процедури передачі в оренду державного та комунального майна, що забезпечуватимуть прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та місцевим органам влади від надання свого майна в оренду.

Положення статті 21 Закону регулюють порядок здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду

Так, згідно з частиною 4 статті 21 Закону 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.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна приймає орендодавець за наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача, в порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

- прийняття балансоутримувачем майна рішення, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

Рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення поліпшень, ремонту майна, переданого в оренду, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дня прийняття такого рішення згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Згідно зі статтею 8 Закону 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.

Згідно зі статтею 21 Закону та статтею 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» для визначення частки поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем, використовується ринкова вартість майна, визначена суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону. **Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває 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.

Враховуючи викладене вище, просимо надати роз'яснення стосовно того, хто повинен виступати замовником оцінки ринкової вартості майна для визначення частки поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем з метою подальшого вирішення питання щодо викупу згідно Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686?

Відповідь на вказаний лист просимо надати на електронну адресу Департаменту комунальної власності Одеської міської ради (e-mail: General_dks@omr.gov.ua).

Заздалегідь вдячні за співпрацю.

З повагою
в.о. директора

Юрій ФІЛПОВ