



## 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

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### ТОВ «Темпо Групп»

м. Київ, вул. Грушевського, 28/2, н/п № 43

*Щодо переліку документів  
для викупу орендованого майна*

У Фонді державного майна України (далі – Фонд) опрацьовано лист ТОВ «Темпо Групп» від 11.02.2022 № 01/02 щодо переліку документів, необхідних для викупу об'єкта оренди та в межах повноважень повідомляємо.

Викуп об'єкта оренди регулюється статтею 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» (далі – Закон про приватизацію).

Частиною другою статті 18 Закону про приватизацію визначено умови, за яких орендар отримує право на викуп орендованого майна.

Крім цього, у зазначеній сфері відносин діють також Порядок передачі державного та комунального майна в оренду, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року №483 (далі – Порядок оренди), та Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 377, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 18.03.2004 за № 343/8942 (далі – Порядок оцінки).

Слід враховувати, що відповідно до загальних положень теорії права у разі існування неузгодженості між нормами, виданими одним і тим самим нормотворчим органом, застосовується акт, виданий пізніше, навіть якщо прийнятий раніше акт не втратив своєї чинності.

При розбіжності між загальним і спеціальним нормативно-правовим актом перевага надається спеціальному, якщо він не скасований виданим пізніше загальним актом. Таким чином, положення Закону про приватизацію та Порядку оренди мають пріоритетність у застосуванні, а Порядок оцінки застосовується в тій частині, в якій не суперечить вимогам зазначених нормативно-правових актів.

Таким чином згідно з вимогами Закону про приватизацію , для отримання права на викуп орендованого майна орендар повинен надати органу приватизації:

- висновок будівельної експертизи, який підтверджує здійснення і склад

невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень (абзац п'ятий частини другої статті 18 Закону про приватизацію);

- звіт суб'єкта оціночної діяльності про вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи (абзац п'ятий частини другої статті 18 Закону про приватизацію).

У свою чергу при проведенні оцінки слід опиратися на положення пункту 164 Порядку оренди, яким визначено, що *«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».*

При цьому відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» 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.

З огляду на зазначене, з метою виконання орендарем норм статті 18 Закону про приватизацію вартість невід'ємних поліпшень може встановлюватись, у тому числі, суб'єктом оціночної діяльності на замовлення орендаря, як особи, яка користується майном на законних підставах.

У свою чергу оцінка об'єкта оренди з метою його викупу (*яка не є тотожною з оцінкою невід'ємних поліпшень*) здійснюється на замовлення особи, якій зазначене майно належить на законних підставах, а також тієї, яка замовляє оцінку майна за дорученням зазначеної особи.

Щодо необхідності надання погодженої орендодавцем проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень звертаємо увагу, що Закон про оренду, Порядок оренди та інші акти законодавства, прийняті на виконання вимог Закону про оренду, не вимагають від орендаря погоджувати із орендодавцем проектно-кошторисну документацію на поліпшення.

Закон про приватизацію не вимагає від орендаря подавати органу приватизації проектно-кошторисну документацію, погоджену орендодавцем, для отримання права на викуп.

Щодо документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення зауважуємо, згідно з пунктом 162 Порядку оренди після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону про оренди, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. м., орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Отже, документи, що підтверджують оплату виконаних робіт, подаються лише якщо площа об'єкта оренди перевищує 150 кв. м.

Стосовно проведення аудиту звертаємо увагу на наступне. Відповідно до абзацу п'ятого пункту 2.2 Порядку оцінки аудиторський висновок має містити розшифровку періодів освоєння, напрямів та джерел фінансування поліпшень, у тому числі за рахунок коштів орендаря, з посиланням на підтверджувальні документи.

Проте Закон про приватизацію або Порядок оренди не вимагають від орендаря замовляти аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування поліпшень саме за рахунок коштів орендаря. Крім того, пункт 162 Порядку оренди дозволяє орендарям невеликих приміщень (площею до 150 кв. м.) не мати документів, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Закон про приватизацію не пов'язує виникнення у орендаря права на викуп орендованого об'єкта із наявністю аудиторського висновку щодо підтвердження фінансування поліпшень саме за рахунок коштів орендаря.

Крім того, Законом України «Про аудит фінансової звітності і аудиторську діяльність» передбачено, що аудиторська діяльність – незалежна професійна діяльність аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, зареєстрованих у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, з надання аудиторських послуг

Аудиторські послуги – аудит, огляд фінансової звітності, консолідованої фінансової звітності, виконання завдань з іншого надання впевненості та інші професійні послуги, що надаються відповідно до міжнародних стандартів аудиту.

Звіти за результатами надання аудиторських послуг оформляються відповідно до міжнародних стандартів аудиту та вимог цього Закону.

У зв'язку з цим статтею 18 Закону про приватизацію і вимагається висновок будівельної експертизи, який підтверджує здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, та звіт суб'єкта оціночної діяльності про вартість невід'ємних поліпшень, який підтвердить приріст вартості об'єкта оренди не менше ніж на 25 відсотків.

Саме тому Фонд вважає вимогу про надання аудиторського висновку необґрунтованою, та такою, що не відповідає вимогам статті 18 Закону про приватизацію.

Одночасно інформуємо, що Порядок оцінки на сьогодні не приведений у відповідність із чинними нормами Закону про приватизацію та Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891.

Норми Порядку будуть приведені у відповідність із чинними нормами законодавства після прийняття проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України», який наразі ініційований Фондом.

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.

**Заступник Голови Фонду**

**Леонід АНТОНЄНКО**