

Вих. № 01/02 від «11» лютого 2022 року

Голові Фонду державного майна України  
Сенниченко Д.В.  
01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова,  
буд. 18/9

**Щодо: надання роз'яснень з питань оренди і викупу державного і комунального майна**

07.11.2019 року між Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією (Орендодавець), Комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» (Підприємство-балансоутримувач) і ТОВ «Темпо Групп» (Орендар) укладено договір № 283/КК/602 про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду – приміщення площею 25,6 кв. м. за адресою: м. Київ, вул. Липська, буд. 12/5 літ. «А», цоколь (далі – Приміщення). За договором, Приміщення передано в оренду строком до 05.11.2022 р.

Листом від 08.04.2020 р. № 105/01-1653/1 Печерська районна в місті Києві державна адміністрація надала Орендарю згоду на здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди.

19.03.2021 року було завершено невід'ємні поліпшення Об'єкта оренди, про що складено акт обстеження нежитлового приміщення.

29.09.2021 року виготовлено експертний висновок № 29/09/21 за результатами проведення будівельно-технічної експертизи, згідно з яким поліпшення носять невід'ємний характер і їх вартість складає 426 937,20 грн.

Згідно висновку про вартість майна, виготовленого ФОП Щасливою Надією Зуфарівною на замовлення ФОП Маринчук (особа, яка була ініціатором оренди) вартість Приміщення станом на 30.04.2019 р. становить 660 700,00 грн. Зазначена вартість Приміщення була використана орендодавцем для визначення стартової орендної плати під час вивчення попиту і проведення орендного конкурсу на Приміщення.

Таким чином, вартість невід'ємних поліпшень складає **64,4% вартості приміщення, визначеної для цілей його оренди.**

Відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», 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 укладення договору оренди або для цілей продовження договору оренди;

- здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтвержені 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.

Усі перелічені вимоги для викупу Приміщення орендар виконав.

16 грудня 2021 р. Київська міська рада прийняла рішення № 4036/4077 “Про затвердження переліку об'єктів малої приватизації, що перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та підлягають приватизації”. Зазначеним рішенням Приміщення включено до списку об'єктів, що підлягають приватизації.

Порядок приватизації комунального майна передбачає<sup>1</sup>:

формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації;  
опублікування переліку об'єктів, що підлягають приватизації на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі;

**прийняття місцевою радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності;**

опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта та у випадках, передбачених цим Законом, інформації про вивчення попиту для визначення стартової ціни;

затвердження у випадках, передбачених цим Законом, умов продажу об'єктів приватизації, розроблених аукціонною комісією;

опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації;

укладення договору купівлі-продажу в разі приватизації об'єкта шляхом викупу;

опублікування інформації про результати приватизації;

прийняття рішення про завершення приватизації.

Для продажу об'єктів малої приватизації органом місцевого самоврядування **протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта** утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, що затверджується органом місцевого самоврядування.<sup>2</sup>

Опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності здійснюється на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі **протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення місцевою радою рішення, передбаченого частиною четвертою статті 11 цього Закону.**<sup>3</sup>

Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Стаття 10 Закону Про приватизацію державного і комунального майна

<sup>2</sup> Стаття 15.4 Закону Про приватизацію державного і комунального майна

<sup>3</sup> Стаття 12.1 Закону Про приватизацію державного і комунального майна

<sup>4</sup> Стаття 11.4 Закону Про приватизацію державного і комунального майна

Аукціонна комісія розробляє умови продажу, у тому числі стартову ціну або ціну продажу, що затверджуються органами приватизації.

Після затвердження умов продажу органи приватизації не пізніше як через 10 робочих днів публікують інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та в електронній торговій системі.<sup>5</sup>

4 січня 2022 р. Орендар звернувся до Департаменту комунальної власності КМДА (далі – Департамент) з листом, в якому просив Департамент вжити заходів для затвердження створеною при Департаменті аукціонною комісією умов продажу Приміщення оренди шляхом його викупу орендарем. До листа були додані:

Лист орендодавця від 08.04.2020 р. № 105/01-1653/1 щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень Об'єкта оренди;

Складений комісією за участі представників балансоутримувача і Орендаря Акт обстеження нежитлового приміщення після проведення невід'ємних поліпшень;

Експертний висновок за результатами проведення будівельно-технічної експертизи невід'ємних поліпшень;

Висновок про вартість майна.

Листом від 4 лютого 2022 р. Департамент комунальної власності КМДА повідомив, що повернеться до розгляду клопотання Орендаря після надання орендарем низки додаткових документів, зокрема:

1. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань України – для юридичних осіб – резидентів.
2. Інформація про кінцевого бенефіціарного власника.
3. Останню річну або квартальну фінансову звітність.
4. Звіт про вартість невід'ємних поліпшень орендованих нежитлових приміщень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначений суб'єктом оціночної діяльності.
5. Рецензію на звіт, складену за результатами рецензування у Порядку, передбаченому статтею 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
6. Погоджену орендодавцем проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень, договори підяду, підписані замовником і підрядником акти виконаних будівельних робіт, копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо.
7. Аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря.
8. Довідку, видану орендарем та завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, який перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат.
9. Документ, що підтверджує належне виконання умов договору оренди та відсутність заборгованості з орендної плати.

При цьому, пропонуючи подати документи, передбачені пп. 1-5, Департамент посилається на Закон Про приватизацію, однак не зазначає конкретну статтю або пункт статті, якими вимагається подання відповідного документу. Пропонуючи подати документи, передбачені пп. 6-9, Департамент посилається на Порядок оцінки орендованого нерухомого

<sup>5</sup> Стаття 15.4 Закону Про приватизацію державного і комунального майна

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.

У зв'язку з цим, ТОВ «Темпо Групп» звертає увагу на таке.

## 1. Щодо звіту про оцінку майна

Пропонуючи подати звіт про ринкову вартість поліпшень, Департамент не зазначає, чи має право Орендар залучити відповідного оцінювача самостійно, чи Орендар зобов'язаний звернутися лише до того оцінювача, який буде обраний органом приватизації на конкурсних засадах.

Так, відповідно до п. 164 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна<sup>6</sup> (далі – Порядок), вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря без доручення балансоутримувача.

Проте відповідно до Наказу №377 проведенню незалежної оцінки орендованого нерухомого майна передую виконання відповідних робіт підготовчого етапу, визначених у пункті 8 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (далі - Методика оцінки майна). Одним із таких заходів є «відбір державним органом приватизації на конкурсних засадах суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, який буде проводити незалежну оцінку у разі прийняття рішення про її проведення».

Станом на сьогодні, посилення у Наказі №377 на пункт 8 Методики оцінки майна втратило актуальність, оскільки Методика зазнала істотних змін і її чинний пункт 8 містить інше регулювання. Відтак питання відбору суб'єкту оціночної діяльності залишається відкритим.

Крім того, пунктом 1.2 Наказу №377 передбачено, що «дата оцінки призначається наказом відповідного органу приватизації». Оскільки Департамент не прийняв наказ з приводу визначення дати оцінки, Орендар не має розуміння, чи можливо замовляти оцінку відповідно до п. 164 Порядку за відсутності призначеної Департаментом дати оцінки. Видається, що пункт 1.2 Наказу №377 суперечить п. 164 Порядку і не повинен застосовуватись після запровадження у 2020 р. реформи оренди державного і комунального майна.

## 2. Інші документи

Пунктом 2.2. Наказу №377 встановлено, що підтверджувальні документи про здійснені орендарем поліпшення, що подаються ним до відповідного органу приватизації, включають, серед іншого:

погоджену орендодавцем проектно-кошторисну документацію на проведення поліпшень,

підписані замовником і підрядником акти виконаних будівельних робіт,

копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, у тому числі придбані матеріали, конструкції тощо;

<sup>6</sup> Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483

аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок коштів орендаря;

довідку, видану орендарем та завірену аудитором, про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень, яка віднесена орендарем на збільшення вартості його необоротних активів, у розмірі, який перевищує встановлену законодавством з питань оподаткування частку витрат для включення їх до валових витрат;

інші документи, необхідні для виконання положень цього Порядку.

## 2.1. Щодо погодженої орендодавцем проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень

Закон про оренду, Порядок і інші акти законодавства, прийняті на виконання вимог Закону, не вимагають від орендаря погоджувати проектно-кошторисну документацію на поліпшення із орендодавцем.

Закон про приватизацію не пов'язує виникнення у орендаря права на викуп орендованого об'єкта із наявністю погодження орендодавцем проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень.

Отже, вимога Департаменту про надання Орендарем проектно-кошторисної документації на проведення поліпшень, погодженої орендодавцем, є незаконною.

## 2.2. Щодо документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення

Згідно з п. 162 Порядку 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, 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. метрів, 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.

Площа Приміщення є значно меншою ніж 150 кв.м., а тому вимога Департаменту про надання Орендарем документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення, є незаконною.

## 2.3. Щодо аудиторського висновку і завіреної аудитором довідки, виданої орендарем

Закон про оренду, Порядок і інші акти законодавства, прийняті на виконання вимог Закону, не вимагають від орендаря замовляти аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування за рахунок коштів орендаря. Крім того, п. 162 Порядку 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 за рахунок коштів орендаря.

Крім того, Законом 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.

Закон не передбачає надання аудиторських висновків з питань, не передбачених Законом або міжнародними стандартами аудиту. Закон також не передбачає повноважень аудитора з завіряння довідок, які надаються третіми особами.

Отже, вимога Департаменту про надання Орендарем аудиторського висновку з питань, не передбачених Законом або міжнародними стандартами аудиту, а також з завіряння аудитором довідки, виданої орендарем, є незаконною, а в контексті викупу Орендарем Приміщення – такою, яка прямо суперечить пункту 162 Порядку.

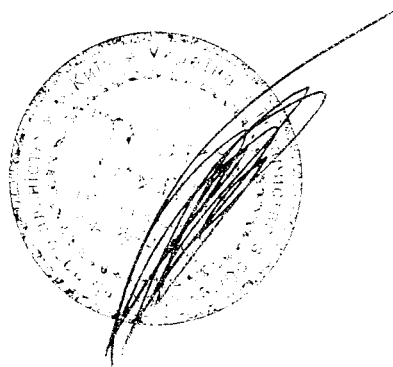
Виходячи з викладеного, прошу надати роз'яснення з таких питань:

- 1) Які документи орган приватизації державного або комунального майна має право вимагати у орендаря, який з дозволу орендодавця виконав невід'ємні поліпшення приміщення площею менше 150 кв.м. для розгляду клопотання орендаря про викуп орендованого приміщення і прийняття органом приватизації рішення про приватизацію орендованого об'єкта шляхом викупу?
- 2) В якій частині Наказ ФДМУ №377 є таким, норми якого суперечать актам більшої юридичної сили, ухваленим після набуття цим Наказом чинності, зокрема Закону «Про оренду державного і комунального майна» і Порядку передачі в оренду державного і комунального майна.

Додатки:

1. Копія листа ТОВ «Темпо Групп» від 04.01.2022 р. № 01/01 до Департаменту комунальної власності м. Києва.
2. Копія листа Департаменту комунальної власності м. Києва №062/11-13-921 від 04.02.2022 р.

**З повагою,  
Директор**



**Б.О. Марищук**