



## ПЕРЕЛІК 907

### ФДМУ змінює свою роботу, аби здійснити продаж всього масиву об'єктів малої приватизації, багато з яких довгий час не знаходять інвесторів

*У ВЕРЕСНІ ЦЬОГО РОКУ У ФОНДІ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ВІДБУЛАСЯ ЗУСТРІЧ ЙОГО КЕРІВНОГО СКЛАДУ З ПРОФЕСІЙНИМИ УЧАСНИКАМИ РИНКУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ЯКУ ІНІЦІЮВАВ ФОНД, ЧИМ, ОЧЕВИДНО, ВИКЛИКАВ НЕАБИЯКЕ ЗДИВУВАННЯ ЗАПРОШЕНИХ. АЛЕ ВІДГУКНУЛОСЯ ЧИМАЛО КОМПАНІЙ З ВІДОМИМИ ІМЕНАМИ, І НА УЧАСТЬ У НАРАДІ ПРИБУЛО, ЗОКРЕМА, КЕРІВНИЦТВО COLLIERS INTERNATIONAL, CBRE, РІЄЛТОРСЬКОЇ ПАЛАТИ УКРАЇНИ, АСОЦІАЦІЇ ФАХІВЦІВ З НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ, СПІЛКИ ФАХІВЦІВ З НЕРУХОМОГО МАЙНА УКРАЇНИ.*

**З**аступник Голови Фонду **Наталія Лебідь** мету зустрічі окреслила так: «Мета у Фонду сьогодні зрозуміла і прозора – ми хочемо нарешті здійснити продаж всього масиву об'єктів малої приватизації, багато з яких довгий час не знаходять інвесторів», – сказала вона. На думку заступника Голови Фонду, купівля державних об'єктів нерухомості може мати свої переваги порівняно з вторинним ринком.

«Фонд сьогодні надає повну відкриту інформацію про об'єкти, можливість з ними ознайомитися, а процедури приватизації досить гнучкі: оцінку об'єктів фінансує Фонд, що позбавляє покупця зайвих витрат, оплата за об'єкт передбачає відстрочку платежу на два місяці і здійснюється у два етапи рівними частинами. Крім того, продаж можливий навіть за

наявності одного учасника аукціону. А державні об'єкти не перебувають у заставі і мають прозору історію власності», – роз'яснила Наталія Лебідь.

Отже, Фонд ініціював зустріч з експертами ринку нерухомості, аби ознайомити їх з приватизаційними ініціативами Фонду і отримати вичерпну інформацію про експертне бачення щодо реалізації запропонованих Фондом масштабних проектів. Залучення до процесу приватизації таких фахівців могло б дати поштовх процесу приватизації невеликих об'єктів.

«У першу чергу, повинні змінитися ми і наші підходи до пошуку покупців», – каже заступник Голови Фонду.

Зустрічі з експертами з нерухомості у Фонді стали регулярними і вже проходять у робочому порядку. Головне – почався пошук механізмів, які б активізували продажі невеликих державних об'єктів. Адже незважаючи на всі переваги, у Фонді сьогодні визнали – час для таких об'єктів втрачено і потрібні суттєві зрушення, оскільки навіть одне робоче місце, створене на приватизованому об'єкті, – це вже велика справа.

#### Більше інформації – більше довіри

«Знаєте, це виглядає реально по-новому, – каже віце-президент Міжнародної Федерації нерухомості **Олександр Бондаренко**. – Фонд веде відкриту, чесну політику, не під килимом вирішує якісь питання, а виносить їх на широкий загал. У принципі, державні органи влади й повинні так працювати».

На його думку, перші кроки, зроблені Фондом, дають надію, що приватизаторам вдасться досягти своїх амбітних цілей.

«Я маю справу з іноземними інвесторами, і ризиками роботи у нашій країні вони називають не військові дії, не фінансово-економічну кризу, і не кажуть, що їм не цікаво. Головне, що їх насторожує і зупиняє, – це страх потрапити у корупційну схему. Тому, потрібно й справді бути максимально відкритими і прозорими», – продовжує Олександр Бондаренко.

А як зазначив один з учасників наради, Фонд так ще ніколи не працював: «Нас покликали, щоб нас почути. Чого, власне, хоче ринок».





### Окреме індивідуально-визначене майно

Хмельницька обл., смт. Стара Синява,  
вул. Грушевського, 62

Площа нежитлових приміщень 643,1 кв.м.

Перебувають на балансі Територіального управління державної судової адміністрації Хмельницької області.

Нежитлові вбудовані приміщення знаходяться на відстані 0,1 км від безпосереднього центру селища, 1 км від автовокзалу, 0,15 км від основної автомагістралі.

Об'єкт пропонувався до продажу 5 разів.

*Такі додаткові візитівки об'єктів до Переліку 907 для інвесторів вперше підготували у Фонді*

Першим і вагомим результатом зустрічей стала база даних об'єктів малої приватизації, яку підготував Фонд з урахуванням побажань ріелторів.

Ще на першій зустрічі заступник Голови Фонду **Тетяна Буртняк** повідомила, що сьогодні Фонд сформував перелік з 907 об'єктів малої приватизації, які залишаються багато років непроданими, але можуть бути приватизовані: «Цей перелік розміщено на сайті Фонду, знаходиться у відкритому доступі, і всі можуть його побачити», – наголосила Тетяна Буртняк. До речі, цей перелік постійно «знаходиться в русі» – він відкритий для поповнення новими об'єктами, а ті, що продані, з нього «вибувають».

За місяць базу даних об'єктів Фонд суттєво удосконалив – тепер вона містить не лише відомості про фактичне місце розташування більшості об'єктів, а й дані про відстань до населеного пункту, центру села чи міста, пошкоджені дороги чи залізниці. Потенційний покупець, наприклад, побачить, що недобудований одноквартирний житловий будинок з господарською будівлею (разом із земельною ділянкою) на провул. Короленка, 9 у смт Парафіївка Ічнянського району розташований на відстані 1,5 км від центру селища, 2,0 км від залізниці. Можливо, не завжди такі дані сприятимуть продажу об'єкта, але у Фонді впевнені – чим більше інформації отримає покупець, тим більше матиме довіри до Фонду і бажання з ним працювати.

«Об'єкти не продаються з різних причин, але процедури продажу сьогодні дуже прозорі, а Фонд повідомляє про кожний свій крок з приватизації», – наголошує Тетяна Буртняк.

### Ціна має значення

Слід зазначити, Фонд організував цільову розсилку вдосконаленої бази даних об'єктів малої приватизації до великих громадських об'єднань професійних ріелторів, ріелторських компаній. Віце-президент Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України **Юрій Тараторін** каже, що у свою чергу розіслав цю базу членам Асоціації по всій Україні. «Сподіваюсь, це дасть результат», – каже Юрій Тараторін. За його словами, Фонд сьогодні виходить на ринок з непривабливими активами, які важко продавати через їх невідповідність вимогам ринку. «Багато покупців вважають, що краще купити чисту ділянку і побудувати там новий завод за сучасними

### Фонд сьогодні сформував перелік із 907 об'єктів малої приватизації, які можуть бути роздержавлені

технологіями, ніж купувати те, що ледь «дихає», – пояснює Юрій Тараторін. Тому успіх задуманого Фондом буде залежати від якості підготовки цих об'єктів до приватизації та врешті – від ціни, яка буде на них сформована.

«Те, що зараз робить Фонд з популяризації об'єктів малої приватизації – це дуже позитивно, – каже експерт. – У той же час об'єкт має бути дуже добре підготовленим. Мати всі правовстановлюючі документи, кадастровий номер на землю. Коли це доводиться робити покупцеві, він кілька разів подумає, і доки немає всіх необхідних



## ХТО ПРОДАЄ

Представляємо контактні дані фахівців структурних підрозділів регіональних відділень Фонду державного майна України по областях, які відповідають за напрям роботи з приватизації

Регіональні відділення	ПІБ	Телефони
Вінницька область	ГУМЕНЮК Світлана Володимирівна КАСЬЯН Галина Борисівна	(0432) 67-27-46 (0432) 52-01-54
Волинська область	ПЛИСЮК Оксана Володимирівна	(0332) 24-34-77
Дніпропетровська область	БОНДАР Марія Володимирівна	(056) 744-12-00 (056) 744-11-42
Донецька область	ЛЕОНТЬЄВА Тетяна Володимирівна	(057) 704-17-36
Житомирська область	ПІСЕНКО Валентина Василівна АРХІЛЮК Олена Валеріївна	(0412) 42-04-18 0412) 42-04-16
Закарпатська область	КАЧУР Марія Михайлівна БЕЛЯЦЬКА Вікторія Володимирівна	(0312) 61-38-83
Запорізька область	ЛІТВІНОВА Ліна Миколаївна	(0612) 24-07-75
Івано-Франківська область	КЛЕЙМЬОНОВА Ірина Василівна ГАВРИЛЯК Михайло Васильович	(0342) 55-31-40 (0342) 55-31-39
Київська область	КИЄНКО Сергій Миколайович	(044) 200-25-40
м. Київ	ЮШКО Вікторія Миколаївна	(044) 281-00-34 (044) 281-00-35
Кіровоградська область	КРАВЦОВА Галина Володимирівна	(0522) 33-25-79
Луганська область	ПРИЗ Наталія Василівна	(0652) 4-23-68
Львівська область	ДІДИК Оксана Степанівна ДАНИЛИШИН Віра Григорівна	(032) 261-62-14 (032) 255-38-55
Миколаївська область	ДІДОВЕЦЬ Олена Михайлівна ЗАБОЛОНКОВА Ірина Василівна	(0512) 47-04-11 (0512) 47-04-16
Одеська область	ЛАНОВА Юлія Віталіївна	(048) 731-40-43 (048) 728-72-62 (048) 731-50-36
Полтавська область	ГРИНЬ Тетяна Миколаївна	(0532) 2-24-86
Рівненська область	ПРИЛУЦЬКА Тетяна Віталіївна	(0352) 22-79-40
Сумська область	ЄМЕЛЬЯНОВ Юрій Олександрович	(0542) 36-11-32
Тернопільська область	РОЖИК Інна Євгенівна	(0352) 25-39-88
Харківська область	АЛЕЙНИК Наталія Валеріївна	(057) 705-18-62
Херсонська область	КАЗНАЧЕЄВА Світлана Михайлівна	(0552) 22-44-44
Хмельницька область	ПІДЛІСНА Наталія Михайлівна	(0382) 79-56-16
Черкаська область	ТОМІЛЕНКО Галина Іванівна	(0472) 37-26-61
Чернігівська область	ЛОБАЧОВ Юрій Олександрович	(0462) 67-63-02
Чернівецька область	ЯРМИСТИЙ Василій Іванович	(0372) 51-86-60

для нотаріального посвідчення договору паперів, він не сплачує гроші в бюджет. Об'єкт, з одного боку, проданий, а з іншого, гроші до бюджету не надходять».

Щодо ціни на об'єкти, фахівці з нерухомості зауважують – державні об'єкти дуже переоцінені. І це – одна з головних причин того, що вони не продаються, тому підтримують починання Фонду у проведенні голландських аукціонів, які вже відбуваються (див. стор. 10 – 13).

Ще однією причиною відсутності інтересу до малих об'єктів є відсутність ... ціни на них. Як кажуть ріелтори, ми запропонуємо об'єкт клієнтові, але першим його питанням буде, скільки об'єкт коштує. Чому відсутня ціна (поки що) на частину об'єктів? Тому що Фонд не має достатніх коштів на проведення оцінки об'єктів. А оцінка, як відомо, швидко втрачає актуальність, хоча у базі об'єктів малої приватизації дані з оцінки, термін дії якої сплинув, залишили, як орієнтовний показник.

## Ринок потребує змін

Наталія Лебідь зауважує, що питання ціни об'єктів приватизації завжди є складним: «З одного боку, коли об'єкт продається, зазвичай знаходяться невдоволені, і питання кінцевої ціни продажу є одним з основних питань, які перевіряються правоохоронними органами. З іншого боку, вочевидь, поточна ситуація на ринку нерухомості України, коли навіть у Києві попит на ліквідні типи нерухомості не перевищує 10%, а майже 30% площ офісної нерухомості є вакантними, свідчить про те, що до оцінки та продажу неліквідних об'єктів малої приватизації треба підходити з урахуванням поточного стану ринку, а не думок малокомпетентних скаржників. Якщо об'єкт привабливий і цінний, то чому скаржники не беруть участі у його придбанні через аукціон?».

Заступник Голови Фонду зазначає, що наразі всі об'єкти, щодо яких буде заінтересованість у придбанні на аукціоні, будуть оцінені на поточну дату. Крім того, Фондом розроблено і подано на затвердження до Кабінету Міністрів України проект нової редакції Методики оцінки майна. У цьому проекті вже враховано можливість продовження терміну дії оцінки об'єктів приватизації до одного року з метою їх виставлення на продаж способами, що передбачають конкуренцію покупців. Фондом також підготовлено нову редакцію Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», в якій передбачені як механізми дерегуляції оціночної діяльності, так і посилення відповідальності оцінювачів, рецензентів, суб'єктів оціночної діяльності за якість виконуваної оцінки і її відповідність національним стандартам. «З огляду на зміни процедур конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, які незабаром презентує Фонд на обговорення громадськості, маємо надію, що будемо пишатися результатом тих дій і реформ, які зараз напружуються Фондом у цій та інших сферах відповідальності», – констатує Наталія Лебідь.

Слід зазначити, що у новій версії офіційного сайту Фонду об'єктам малої приватизації приділили дуже багато уваги: сформували більш повну базу даних у

## Класифікатор об'єктів малої приватизації

**Група А (ЄМК)** – єдині майнові комплекси державних підприємств, їхніх структурних підрозділів, які можуть бути виділені у самостійні суб'єкти господарювання – юридичні особи (у тому числі ті, що передані в оренду, перебувають у процесі реструктуризації), на яких середньооблікова чисельність працюючих за звітний (фінансовий) рік не перевищує 100 осіб, а обсяг валового доходу від реалізації продукції (робіт, послуг) за такий період не перевищує 70 мільйонів гривень та/або вартості майна яких недостатньо для формування статутного капіталу господарського товариства, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані

**Група А (ОІВМ)** – окреме індивідуально визначене майно – рухоме та нерухоме майно державних підприємств (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації державних підприємств, визнаних банкрутами; майно підприємств, що ліквідуються за рішенням органу, уповноваженого управляти державним майном; майно державних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси; державне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств

**Група Д** – об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані

**Група Ж** – об'єкти соціально-культурного призначення, в тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані, крім тих, що не підлягають приватизації. До об'єктів соціально-культурного призначення належать об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення, видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна

вигляді візитівок на кожний (!) об'єкт, у яких міститься більше інформації, а також розміщено фото. У Фонді сподіваються, що це посилить інтерес до об'єктів з боку потенційних покупців і зробить дуже зручним пошук інформації про них. Ураховуючи, що у Мініюсті на погодженні перебуває проект наказу Фонду про затвердження Порядку проведення продажу об'єктів малої приватизації на аукціоні, у тому числі за методом зниження ціни, в електронній формі, яким Фонд хоче запровадити сучасні технології продажу об'єктів і залучити до процесу приватизації якомога ширше коло потенційних покупців.

Заступник начальника Управління приватизації об'єктів груп А, Д та Ж **Вікторія Бондаренко** зазначає, що всі новації, які Фонд здійснює у питаннях малої приватизації, можуть у разі позитивного результату бути використані у приватизації великій. «Все, що ми робимо – змінюємо підходи, залучаємо громадські об'єднання, розробляємо додаткові механізми аукціонів – заради результату. Об'єкти повинні перейти до ефективних господарів, які б забезпечили їхній розвиток», – наголошує фахівець Фонду.

Підготувала Ніна ЯВОРСЬКА