

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»

1. Мета

Удосконалення методичного забезпечення оцінки та інвентаризації майна, що передається в оренду, відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Визначення вартості державного (комунального) майна під час передачі його в оренду здійснюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (далі – Методика), положення якої на сьогодні не відповідають нормам Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

27 грудня 2019 року набрав чинності новий Закон України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), яким встановлено новий порядок передачі в оренду державного (комунального) майна, що в свою чергу, впливає на порядок оцінки такого майна. Зокрема, Закон про оренду встановлює випадки, коли оцінка майна є обов'язковою, та випадки, коли оцінка майна не проводиться.

Так, відповідно до статті 8 нового Закону про оренду вартістью об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передуює даті визначення стартової орендної плати. У даному випадку оцінка майна не проводиться.

Також стаття 8 Закону про оренду визначає, що вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості за умови наявності однієї з таких підстав:

об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;

об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;

об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

Також у разі продовження договору оренди на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених Законом про оренду, визначається ринкова вартість об'єкта оренди.

На сьогодні Методика містить положення, які передбачають визначення вартості об'єктів оренди, зокрема нерухомого майна, шляхом стандартизованої оцінки, яку проводять органи державної влади самостійно, що суперечить положенням Закону про оренду.

З огляду на зазначене Методика потребує внесення змін, які забезпечать реалізацію положень Закону про оренду.

Крім цього, потребує внесення змін Методика оцінки майна,

затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (далі – Методика оцінки майна), в частині удосконалення порядку визначення вартості орендованого майна з урахуванням невід’ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти.

Зміни, яких зазнало законодавство з питань ведення бухгалтерського обліку, зокрема в частині обліку незавершених капітальних інвестицій (незавершеного виробництва), цінних паперів, призводять до необхідності внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 02.03.93 № 158 «Про затвердження Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання)» (далі – Положення про інвентаризацію).

З огляду на зазначене, Фондом державного майна України розроблено проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» (далі – Проєкт).

3. Основні положення проєкту акта

Запропонованими змінами встановлюються особливості оцінки майна, що передається в оренду з урахуванням нової редакції Закону про оренду. Зокрема, вартість об’єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової вартості у разі коли: об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс; об’єкт оренди передається в оренду без проведення аукціону; продовжується на новий строк договір оренди, який був укладений без проведення аукціону. Зазначені зміни реалізуються шляхом викладення Методики в новій редакції. Також положення Проєкту приводять у відповідність Методику оцінки майна та Положення про інвентаризацію.

4. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що стосується питання оренди державного (комунального) майна, інвентаризації та оцінки такого майна в Україні, включає: Господарський кодекс України, закони України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методику оцінки об’єктів оренди, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, Методику оцінки майна, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.93 № 158.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень, передбачених Проєктом, не потребує фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, Проект потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2021 рік, що затверджений наказом Фонду державного майна від 12.01.2021 № 21.

Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду державного майна України для одержання зауважень і пропозицій.

7. Оцінка відповідності

Проект не містить положень, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Проект не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

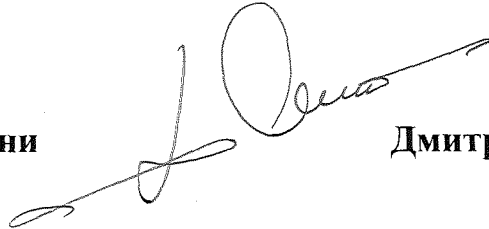
Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватися ефективність проекту акта, є:

- кількість єдиних майнових комплексів (ЄМК), переданих в оренду;
- кількість звітів про оцінку ЄМК, складених з використанням Методики.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (суб'єкти оціночної)	позитивний	Удосконалення методичного забезпечення оцінки та інвентаризації майна, що передається в оренду, відповідно до вимог

діяльності, орендарі)		Закону про оренду.
Держава	позитивний	Наявність регламентованого порядку оцінки державного майна, що відповідає нормам Закону про оренду. Захист інтересів держави та органів самоврядування при передачі та поверненні державного (комунального) майна з оренди.
Органи місцевого самоврядування	позитивний	

**Голова Фонду
державного майна України**



Дмитро СЕННИЧЕНКО

_____ 2021 р.