

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін
до Методики оцінки об'єктів оренди»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до статті 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) оцінка орендованого майна обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

Оцінка об'єктів оренди проводиться відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (далі – Методика), для відображення її результатів в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати.

Відповідно до статті 23 Закону про оренду орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачене договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Однак, на сьогодні Методика не містить норм, які регулюють питання оцінки орендованого майна, з урахуванням здійснених орендарем за власні кошти поліпшення такого майна, у разі продовження/поновлення дії договору оренди. Така ситуація призводить до зниження заінтересованості потенційних орендарів у використанні державного майна, у проведенні поліпшень орендованого майна, що в свою чергу призводить до неналежного використання такого майна та нанесення збитків державі.

З розвитком орендних відносин настала нагальна потреба внесення змін до Методики, зокрема, встановлення методичних засад визначення вартості орендованого майна під час продовження/поновлення договору оренди з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти.

З огляду на зазначене, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди» (далі – Проект).

2. Мета і шляхи її досягнення

Проект розроблено з метою удосконалення методичного забезпечення оцінки об'єктів оренди, підвищення привабливості об'єктів оренди для потенційних орендарів, збереженню та удосконаленню державного майна, що перебуває в оренді, стимулювання орендарів до поліпшення майна, що перебуває в оренді.

Проект забезпечить врахування вартості невід'ємних поліпшень, що здійснені орендарем під час оренди за власні кошти, під час проведення оцінки орендованого майна у разі продовження/поновлення дії договору оренди.

Зазначена мета досягається шляхом внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (зі змінами).

3. Правові аспекти

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у даній сфері є:

Закон України «Про Фонд державного майна України»;

Закон України «Про оренду державного та комунального майна»;

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

Методика оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (зі змінами);

Національні стандарти оцінки.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері оренди щодо об'єктів державної власності.

5. Позиція заінтересованих органів

Після оприлюднення Проекту відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 (далі – Регламент), зазначений Проект буде надісланий таким заінтересованим органам: Міністерству економічного розвитку і торгівлі, Міністерству фінансів, Державній регуляторній службі України.

Після погодження зазначеними заінтересованими органами Проект буде надісланий до Міністерства юстиції України для проведення правової експертизи.

6. Регіональний аспект

Проект не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць України і не має впливу на її регіональний розвиток. Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає права та інтереси територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

8. Громадське обговорення

Проект розроблено Фондом державного майна як державним органом, який відповідно до законодавства здійснює повноваження, пов'язані з державним регулюванням оренди державного майна та оціночної діяльності.

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

9. Позиція соціальних партнерів

Проект постанови не стосується соціально-трудової сфери.

10. Оцінка регуляторного впливу

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Проект потребує погодження Державною регуляторною службою України.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація Проекту не вплине на ринок праці у сфері оцінки майна.

11. Прогноз результатів

Прийняття Проекту забезпечить удосконалення процедури оцінки орендованого майна, врахування вартості невід'ємних поліпшень, що є власністю орендаря, під час проведення оцінки орендованого майна у разі продовження/поновлення дії договору оренди, що сприятиме підвищенню привабливості об'єктів оренди для потенційних орендарів, збереженню та удосконаленню державного майна, що перебуває в оренді.

В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко

« ___ » _____ 2017