

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України
від 02 березня 1993 р. № 158 і від 10 серпня 1995 р. № 629»

1. Мета

Удосконалення методичного забезпечення оцінки та інвентаризації майна, що передається в оренду, відповідно до вимог Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Визначення вартості державного та 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), деякі положення якої на сьогодні не відповідають нормам Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Новий Закон про оренду встановив 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 вартістю 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 цьому 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.

Зміни, яких зазнало законодавство з питань ведення бухгалтерського обліку, зокрема в частині обліку незавершених капітальних інвестицій (незавершеного виробництва), цінних паперів, привели до необхідності внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 02.03.1993 № 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 постанов Кабінету Міністрів України від 02 березня 1993 р. № 158 і від 10 серпня 1995 р. № 629» (далі – Проєкт).

3. Основні положення проєкту акта

Запропонованими змінами встановлюються особливості оцінки державного та комунального майна, що передається в оренду з урахуванням нової редакції Закону про оренду, а також інвентаризації такого майна із урахуванням змін, що зазнало законодавство з питань бухгалтерського обліку.

Зокрема, змінами до Методики передбачаються випадки, коли вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової вартості (об'єкт оренди є єдиним майновим комплексом; об'єкт оренди передається в оренду без проведення аукціону; договір оренди продовжується на новий строк, який був укладений без проведення аукціону) та виключаються норми, відповідно до яких вартість об'єкта оренди визначається за результатами стандартизованої оцінки.

Зазначені зміни реалізуються шляхом викладення Методики в новій редакції.

4. Правові аспекти

Нормативно-правова база, що стосується питання оренди державного та комунального майна та інвентаризації такого майна в Україні, включає: Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Методику оцінки об'єктів оренди, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, 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 02.03.1993 № 158.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

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 2023 рік, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 30.12.2022 № 1688.

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 майна (актів оцінки майна) ЄМК, складених з використанням Методики;
- кількість рецензій на звіти про оцінку (актів оцінки майна) об'єктів оренди, складених для цілей оренди державного майна;
- кількість договорів оренди нерухомого майна державних підприємств, установ, організацій;
- кількість договорів оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств.

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

Віталій КОВАЛЬ

_____ 2024 р.