

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проєкту наказу Фонду державного майна України**

**«Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»**

### **1. Мета**

Приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до вимог Закону України від 18 січня 2018 р. № 2369-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію) та Закону України від 03 жовтня 2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) шляхом внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376 «Про затвердження Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду», зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936 (із змінами).

### **2. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

Відповідно до статті 21 Закону про оренду якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону про оренду, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень. Порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень державного та комунального майна, що перебуває в оренді, визначений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Зокрема, Законом про оренду та зазначеною постановою не передбачається обов’язковість проведення аудиту майна, що перебуває в оренді, та визначаються відповідні документи, які надаються орендарем для отримання дозволу на проведення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

У разі прийняття рішення про приватизацію майна, що перебувало в оренді, особливості приватизації такого майна визначені статтею 18 Закону про приватизацію.

Відповідно до статті 18 Закону про приватизацію орендар може отримати право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо таким орендарем виконується кожна з таких умов, що визначена в частині другій статті 18 Закону про приватизацію.

Крім цього, зазначена стаття Закону про приватизацію передбачає можливість виставлення об’єкта приватизації на аукціон з умовами, що передбачають компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, що були

здійснені таким орендарем за час оренди державного або комунального майна.

З метою визначення вартості державного або комунального майна, що підлягає приватизації, у випадках, передбачених Законом про приватизацію, проводиться незалежна оцінка такого майна із дотриманням вимог Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942 (далі – Порядок).

Слід зазначити, що до зазначеного Порядку не вносились зміни після набрання чинності нової редакції Закону про приватизацію та нової редакції Закону про оренду, що призвело до того, що деякі положення цього Порядку не відповідають чинним нормам законодавства. Зокрема, невідповідними є норми щодо обов'язкового проведення аудиту майна, що підлягає приватизації, та перелік документів, на підставі яких суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання здійснює згідно із зазначеним Порядком ідентифікацію невід'ємних поліпшень майна та проводить оцінку такого майна.

Крім цього, після набрання чинності Законом про приватизацію були змінені підходи до приватизації об'єктів державної та комунальної власності, у тому числі приватизації єдиних майнових комплексів, які перебували в оренді.

З набранням чинності нової редакції Закону про приватизацію формування стартової ціни об'єкта приватизації здійснюється відповідно до вимог статті 22 цього закону.

На сьогодні відмінена норма, згідно з якою єдині майнові комплекси, що перебували в оренді, приватизувались шляхом створення на їх базі акціонерних товариств. Не визначаються частки держави і орендаря у статутному капіталі акціонерного товариства, що утворювалось в процесі приватизації на базі державного орендованого майна та майна орендаря.

З огляду на зазначене Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, який застосовувався в процесі приватизації єдиних майнових комплексів, на сьогодні втратив свою актуальність.

З метою приведення у відповідність до вимог законодавства з питань оцінки майна, що застосовується під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації, розроблено проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Наказ).

### **3. Основні положення проєкту акта**

Наказом вносяться зміни до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час

приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942, зокрема:

впроваджується часткова оплата послуг суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, а саме: за здійснення ідентифікації поліпшень орендованого майна, за результатом якої надається негативний висновок;

уточнюється перелік підтверджувальних документів для проведення ідентифікації невід'ємних поліпшень орендованого майна;

визнається таким, що втратив чинність, Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936.

#### **4. Правові аспекти**

Нормативно-правова база, що діє у відповідній сфері суспільних відносин, включає: Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методику оцінки майна, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, національні стандарти оцінки майна.

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

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

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Наказ не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Наказ не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та відповідно не потребує висновку Міністерства цифрової трансформації України про проведення цифрової експертизи.

Наказ потребує узгодження з Державною регуляторною службою України.

Наказ підлягає державній реєстрації у Міністерстві юстиції України.

Наказ 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**

Наказ 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.

Наказ не містить норм, які не відповідають зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis ЄС).

Наказ не потребує проведення антикорупційної, антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

## 8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Наказ 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.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (суб'єкти оціночної діяльності)	Позитивний	Встановлення вимог до проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» шляхом продажу на аукціоні або шляхом викупу.
Держава	Позитивний	Приведення положень наказів Фонду державного майна України у відповідність до вимог законів України «Про оренду державного та комунального майна» та «Про приватизацію державного і комунального майна».

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Рустем УМСРОВ**

\_\_\_\_\_ 2022 р.