



АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

Підсумки діяльності Фонду державного майна України та його регіональних відділень у 2008 році та основні завдання на 2009 рік 2

ГОСТРЕ ПИТАННЯ

В. БРІНЬ. Методичні та практичні аспекти процедури ліквідації промислових підприємств 6

ОЦІНКА МАЙНА

І. ПІЖИЦЯ, О. ДЗВІНКІВСЬКА. Оцінка об'єктів інтелектуальної власності 8

СТОРІНКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

О. КОМАРНИЦЬКА. Захист конституційного права на житло 10

ОРЕНДА, ЛІЗИНГ, КОНЦЕСІЯ

Я. УСЕНКО. Удосконалення порядку прийняття рішення про оренду і визначення орендарів державного майна 14

ПІСЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Щоб хліб, як сонце, сяяв на столі (ВАТ «Поліссяхліб») 18

ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ БІЗНЕСУ

Реєстр юридичних осіб, які уклали (або переуклали) у лютому 2009 року договір з Фондом державного майна України про організацію продажу майна, що перебуває в державній власності 22

НОРМАТИВНА БАЗА

Наказ Фонду державного майна України від 4 лютого 2009 р. № 146 «Про утворення Комісії з тестування» 23

Інструктивний лист ФДМУ від 03.02.09 № 10³⁶-1420 «Щодо розроблення методичних рекомендацій». 25

Наказ Фонду державного майна України від 15 грудня 2008 р. № 1495 «Про затвердження Змін до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 27 лютого 2009 р. за № 185/16201) 26

Зміни до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна. . . . 27

Наказ Фонду державного майна України від 26 лютого 2009 р. № 298 «Про внесення змін до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах) 29

Зміни до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах) 29

Інструктивний лист ФДМУ від 17.02.09 № 10³⁶-2113 31



Підсумки діяльності Фонду державного майна України та його регіональних відділень у 2008 році та основні завдання на 2009 рік*

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (далі – Закон про бюджет на 2008 рік) від 12.12.08 № 659-VI встановлено планове завдання з надходження коштів від приватизації державного майна до Державного бюджету України у розмірі 607,145 млн грн.

За звітний період від приватизації державного майна до Державного бюджету України перераховано 482 млн грн., що становить 79,42 % виконання річного планового завдання.

За підсумками 2008 року Фонд державного майна України (далі – Фонд) перевиконав річні плани з надходження коштів від оренди державного майна та дивідендів на державну частку майна, а саме: план з оренди виконано на 124,11 %, план з надходження дивідендів – на 108,8 %. Усього від оренди за 2008 рік надійшло 682 млн грн., дивідендів – 273,8 млн грн.

Фактично сумарним заліком за 2008 рік отримано коштів від управлінських рішень щодо приватизації, оренди, дивідендів, штрафних санкцій за невиконання інвестиційних зобов'язань у сумі 1,5 млрд грн. Сумарним заліком виконання планових завдань становить більш як 102 %.

Загальна сума надходжень від приватизації об'єктів державної форми власності Фондом майна Автономної Республіки Крим та регіональними відділеннями Фонду – 318 млн грн., що становить 65,89 % загальної суми надходжень. У тому числі від продажу об'єктів на фондових біржах надійшло 3,77 млн грн., на спеціалізованих аукціонах за грошові кошти – 13,32 млн грн.

Найбільше коштів перераховано регіональними відділеннями Фонду по областях Одеській (118,38 млн грн.), Луганській (36,8 млн грн.), Донецькій (22,52 млн грн.), Рівненській (21,52 млн грн.), Дніпропетровській (19,76 млн грн.), Харківській (16,58 млн грн.), Львівській і Вінницькій (по 9,9 млн грн.), Київській (9,44 млн грн.), Хмельницькій (6,38 млн грн.), Херсонській (5,89 млн грн.) та м. Києву (11,42 млн грн.).

Протягом звітнього періоду місцевими органами приватизації та регіональними відділеннями Фонду за угодами з органами місцевого самоврядування роздержавлено 5 016 об'єктів комунальної форми власності, отримано і перераховано до відповідних місцевих бюджетів 99,78 млн грн.

З метою забезпечення виконання завдань, встановлених Законом про бюджет на 2008 рік, та на виконання доручень Кабінету Міністрів України Фонд підготував проекти:

розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.01.08 № 81-р «Про затвердження переліків господарських товариств, державні пакети акцій (частки) яких підлягають першочерговому продажу, державних підприємств і відкритих акціонерних товариств, що підлягають першочерговій підготовці до продажу в 2008 році»;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 06.02.08 № 248-р «Про затвердження переліку господарських товариств, державні пакети акцій (частки) яких підлягають продажу в 2008 році разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані»;

постанови Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 66 «Про передачу Фондові державного майна пакетів акцій відкритих акціонерних товариств»;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.02.08 № 367-р «Про затвердження переліків господарських товариств і холдингових компаній, державні пакети акцій (частки) яких підлягають продажу, державних підприємств, холдингових компаній і відкритих акціонерних товариств, які підлягають підготовці до продажу в 2008 році»;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 19.03.08 № 478-р «Про внесення змін у додаток 1 до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 367»;

розпорядження Кабінету Міністрів України від 08.10.08 № 1306-р «Про внесення змін у додатки 1 і 2 до розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 367».

На виконання зазначених розпоряджень Кабінету Міністрів України Фонд розробив накази:

«Про затвердження Переліку об'єктів груп В, Г та об'єктів агропромислового комплексу, які підлягають підготовці до продажу в 2008 році» від 26.01.08 № 110;

«Про затвердження доповнення до Переліку об'єктів груп В, Г, які підлягають підготовці до продажу в 2008 році» від 31.01.08 № 128;

«Про затвердження помісячних графіків підготовки об'єктів груп В, Г до продажу в 2008 році» від 05.02.08 № 152;

«Про затвердження доповнення до Переліку об'єктів груп В, Г та об'єктів агропромислового комплексу, які підлягають підготовці до продажу в 2008 році» від 24.03.08 № 344;

«Про затвердження доповнення до Переліку об'єктів груп В, Г та об'єктів агропромислового комплексу, які підлягають підготовці до продажу в 2008 році» від 21.04.08 № 468;

«Про затвердження «Помісячного пооб'єктного плану» графіка виставлення на продаж у 2008 році пакетів акцій господарських товариств і холдингових компаній» від 14.07.08 № 816.

Крім того, Фонд затвердив накази:

«Щодо призупинення продажу на фондових біржах України пакетів акцій ВАТ, що належать державі» від 12.01.08 № 20 (на виконання пункту 1 протоколу наради у Прем'єр-міністра України з питань проведення приватизації у 2008 році від 09.01.08);

«Про орієнтовний поіменний перелік об'єктів приватизації державної власності груп А, Д, Е та Ж та очікуване надходження коштів від їх приватизації у 2008 році» від 22.02.08 № 216;

«Про поновлення продажу на фондових біржах України пакетів акцій ВАТ, що належать державі» від 07.07.08 № 781 та № 782.

На виконання Указу Президента України від 06.03.08 № 200 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15.02.08 «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації» та доручення Кабінету Міністрів України від 08.02.08 № 3586/6/1-08 Фонд розробив відповідні заходи, затверджені наказом Фонду від 20.03.08 № 339.

Фонд за звітний період запропонував до продажу на фондових біржах 24 пакети акцій 24 ВАТ. Номінальна вартість запропонованих до продажу пакетів акцій становить 175,4 млн грн. (1,05 млн грн. за номіналом).

* Підготовлено за матеріалами колегії ФДМУ, що відбулася 26 лютого ц. р.

Із загальної кількості пакетів акцій, що пропонувалися до продажу, продано шість (див. таблицю). Загальна вартість проданих пакетів акцій за укладеними контрактами – 1,71 млн грн.

Код за ЄДРПОУ	ВАТ	Розмір пакета акцій, % статутного фонду	Вартість проданого пакета акцій за номіналом, млн грн.	Ринкова вартість проданого пакета акцій, млн грн.
282056	«Завалпівський графітовий комбінат»	26,39	0,08	0,65
711971	«Хмельницьке головне підприємство по племінній справі в тваринництві»	19,95	0,14	0,14
1037608	«Припрутська пересувна механізована колона № 152»	49,00	0,68	0,49
3118251	«Гадяцьке автотранспортне підприємство 15337»	25,11	0,06	0,06
3327730	«Калуський завод комунального устаткування»	30,00	0,03	0,32
5495393	«Квасилівський завод комунального устаткування»	30,00	0,05	0,05
	Усього...		1,05	1,71

На спеціалізованих аукціонах за грошові кошти за звітний період Фонд запропонував до продажу 199 пакетів акцій 77 ВАТ сумарною номінальною вартістю 209,37 млн грн. Повністю продано 65 пакетів акцій, частково – 130 та отримано від їх продажу відповідно 12,86 млн грн. і 570,54 тис. грн. Сума надходжень від продажу пакетів акцій до Державного бюджету України становить 13,43 млн грн.

На відкритих грошових регіональних аукціонах протягом 2008 року Фонд запропонував до продажу п'ять пакетів акцій. За підсумками аукціонів було продано три пакети акцій, від продажу яких надійшло 2,48 млн грн.

Фонд протягом звітного періоду оголосив 33 конкурси з продажу пакетів акцій ВАТ загальною початковою вартістю 3,24 млрд грн. (з них по центральному апарату – 13 конкурсів початковою вартістю 3,08 млрд грн., по регіональних відділеннях – 20 конкурсів початковою вартістю 159,78 млн грн.). За результатами конкурсів укладено 11 договорів купівлі продажу пакетів акцій ВАТ загальною ціною продажу 40,71 млн грн. за сумарної початкової вартості 37,56 млн грн. Умовами договорів купівлі продажу передбачено здійснення інвестицій у сумі 39,12 млн грн.

Серед проданих пакети акцій таких ВАТ:

«Берізка-сервіс» (87,86 % -й пакет акцій; ціна продажу – 2,8 млн грн. за початкової вартості 2,75 млн грн.);

«Чисті метали» (57,2 % -й пакет акцій; ціна продажу – 8,11 млн грн. за початкової вартості 8,10 млн грн.);

«Південний радіозавод» (78,34 % -й пакет акцій; ціна продажу – 10,9 млн грн. за початкової вартості 10,9 млн грн.);

«Металобаз» (67,105 % -й пакет акцій; ціна продажу – 7,8 млн грн. за початкової вартості 7,6 млн грн.);

«Львівський завод радіоелектронної медичної апаратури» (61,32 % -й пакет акцій; ціна продажу – 1,89 млн грн. за початкової вартості 1,85 млн грн.);

«Листопад» (100 % -й пакет акцій; ціна продажу – 1,9 млн грн. за початкової вартості 1,9 млн грн.);

«Випробувальний центр «Тест» (100 % -й пакет акцій; ціна продажу – 4,5 млн грн. за початкової вартості 1,8 млн грн.).

Визнано такими, що не відбулися через відсутність заяв

претендентів на участь, 11 конкурсів (по центральному апарату – 6, регіональних відділеннях – 5).

Протягом звітного періоду здійснювалася підготовка до продажу таких підприємств:

Черкаського державного заводу хімічних реактивів;

Ізмайльського судноремонтного заводу;

ВАТ «Індустріальна скляна компанія», «Інгулецький», «Укр-агроінжпроект»;

Івано-Франківського державного виробничого сільськогосподарсько-рибководного господарства;

Державного сільськогосподарського підприємства «Роздолля».

Протягом 2008 року відповідно до вимог Порядку захисту закріплення пакетів акцій у державній власності проведено два засідання робочої групи з підготовки і проведення публічного захисту закріплення у державній власності пакета акцій ВАТ «Український науково-дослідний інститут авіаційної технології» (м. Київ). Кабінетом Міністрів України було прийнято підготовлене робочою групою розпорядження від 30.10.08 № 1378 «Про закріплення у державній власності на новий строк пакета акцій ВАТ «Український науково-дослідний інститут авіаційної технології» (м. Київ)».

Станом на 01.01.09 на обліку органів приватизації перебуває 11 838 договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, з них 1 030 – договори купівлі-продажу пакетів акцій акціонерних товариств; 7 703 – договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації; 3 105 – договори купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва (ОНБ).

Із загальної кількості зазначених договорів органами приватизації контролюється стан виконання умов 2 778 договорів (решта 9 060 – це договори, умови яких виконано, внаслідок чого їх знято з контролю).

Протягом 2008 року перевірено стан виконання умов 2 778 договорів. Фактично здійснено 3 246 перевірок.

За результатами перевірок кількість договорів, за якими виявлено порушення умов, становить 12,1 % загальної їх кількості. Більшість фактів невиконання умов договорів зафіксована в Луганській (2,6 % перевірених договорів), Житомирській (1,3 %) та Харківській (1,0 %) областях. У кожному з цих випадків до покупців застосовані відповідні санкції, передбачені законодавством та договорами.

У всіх виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснювалася претензійно-позовна робота. Зокрема, крім заходів зі стягнення штрафів, пені та неустойок (загальна сума за наростаючим підсумком становить 13,33 млн грн. та 106,40 тис. дол. США), після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів у напрямі забезпечення реалізації цих умов, здійснювалися дії щодо розірвання (визнання недійсними) договорів та повернення об'єктів приватизації у державну власність.

Станом на 01.01.09 у власність держави повернуто 270 (за накопичувальним підсумком) об'єктів приватизації (з них 81 – пакети акцій, 49 – цілісні майнові комплекси (ЦМК) і 140 – ОНБ).

З повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 148 об'єктів, у тому числі 49 пакетів акцій, 71 ОНБ, 28 ЦМК.

Загальна сума коштів, одержаних від повторного продажу повернутих державі за рішеннями судів об'єктів, становить 97,23 млн грн., що майже вдвічі перевищує суму, отриману державою від першого продажу цих об'єктів.

Результати перевірок стану виконання інвестиційних зобов'язань та інших зобов'язань, виражених у грошовій формі, засвідчили таке.

Вищезазначені зобов'язання містять 869 договорів купівлі-продажу пакетів акцій, 376 договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації і 92 договори купівлі-продажу ОНБ.

Загалом зазначеними договорами передбачено інвесту-



вання підприємств (протягом 1995 – 2018 рр.) на загальну суму 9,44 млрд грн., 1,44 млрд дол. США та 19,26 млн євро, у тому числі станом на 01.01.09 – 8,35 млрд грн., 573,56 млн дол. США та 19,26 млн євро. Фактично станом на 14.01.09 українські підприємства отримали 6,88 млрд грн., 772,13 млн дол. США та 72,0 млн євро, що в перерахунку на національну валюту становить 9,91 млрд грн. Загалом це значно перевищує обсяг інвестицій, передбачений на цей період умовами договорів.

У звітному періоді Фонд продовжив роботу щодо інвентаризації об'єктів державної власності та формування за її результатами Єдиного реєстру об'єктів державної власності (далі – Єдиний реєстр).

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» органи управління уповноважені вести облік об'єктів державної власності, що перебувають у їх управлінні, здійснювати контроль за ефективним використанням та збереженням таких об'єктів, забезпечувати надання розпоряднику Єдиного реєстру (Фонду) інформації про наявність і поточний стан майна об'єктів державної власності та будь-які зміни в їх стані.

На 01.01.09 органи державного управління надали інформацію про 31,7 тис. об'єктів (юридичних осіб державної форми власності), які розподілені так:

юридичні особи, що за даними ЄДРПОУ належать до сфери управління органу державної влади, який цього не підтверджує, – понад 7 тис. об'єктів;

юридичні особи, належність яких до сфери управління відповідного органу державної влади підтверджена цим органом, – понад 24,7 тис. об'єктів.

Для упорядкування обліку виявлених об'єктів, які не визнані жодним органом влади, за рішенням Уряду (постанова Кабінету Міністрів України від 30.11.05 № 1121) в регіонах створено комісії під керівництвом обласних державних адміністрацій, координацію та методологію роботи яких забезпечує Фонд.

Завершення упорядкування обліку юридичних осіб державної форми власності та уточнення інформації в Єдиному реєстрі гальмується через значний обсяг роботи, доведений до відповідальних працівників комісій; відсутність документів та необхідної кількості працівників; прогалини в нормативному оформленні процедур реєстрації та визначення органу управління юридичної особи; тривалість процесу впорядкування обліку юридичних осіб та ін.

Положення про Єдиний реєстр передбачає надання органами державної влади інформації про державне майно (нерухоме майно державних підприємств, їх об'єднань, установ, організацій та державне майно, яке не увійшло до статутних фондів господарських організацій), що перебуває на балансі юридичних осіб.

Інформацію про нерухоме майно державних підприємств, установ та організацій надали понад 9 тис. юридичних осіб (балансоутримувачів), на балансах 12,8 тис. юридичних осіб майно не обліковується.

За підсумками проведення інвентаризації станом на 01.01.09 в Єдиному реєстрі обліковуються:

24,7 тис. юридичних осіб державної форми власності, які визнані органами державного управління;

811 господарських організацій з корпоративними правами держави;

498,6 тис. об'єктів нерухомого майна державних підприємств, установ, організацій;

371,4 тис. об'єктів державного майна, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі корпоративної приватизації, але залишилося на їх балансі;

45,5 тис. об'єктів державного майна, яке не увійшло до

статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але залишилося на їх балансі.

За даними Реєстру державного орендованого майна, станом на 01.01.09 кількість чинних укладених та погоджених органами приватизації договорів оренди становить 24 071.

Важливими напрямками роботи органів приватизації щодо забезпечення виконання бюджетних завдань з надходження коштів від оренди державного майна є вжиття штрафних санкцій (нарахування пені) до орендарів, які несвоєчасно сплачують орендну плату за користування державним майном, а також проведення заходів щодо погашення заборгованості з орендної плати.

За даними Реєстру державного орендованого майна, сума надходжень пені за всіма договорами оренди до Державного бюджету України у звітному періоді становить 1,93 млн грн.

Крім того, з метою захисту і збереження державного орендованого майна органами приватизації здійснюється постійний контроль за виконанням орендарями умов договорів оренди, використанням амортизаційних відрахувань на поновлення орендованого майна, моніторинг основних показників діяльності орендних/орендованих підприємств та ін.

Станом на 01.01.09 у Реєстрі корпоративних прав держави обліковується 811 господарських товариств з державною часткою у статутному капіталі.

Держава в особі Уряду України, Фонду, міністерств та інших центральних і місцевих органів виконавчої влади здійснювала управління корпоративними правами держави у 698 відкритих та закритих акціонерних товариствах, 83 товариствах з обмеженою відповідальністю та 30 національних акціонерних компаніях (НАК) і державних холдингових компаніях (ДХК), створених спеціальними рішеннями Президента України та Уряду України.

Із загальної кількості господарських товариств:

324 (40 %) мають у статутному капіталі державну частку понад 50 %, яка надає державі право контролю за їх діяльністю (далі – контрольні), з них 172 (21 %) з державною часткою 100 %;

237 (29 %) мають у статутному капіталі державну частку 25 – 50 % (блокуючий пакет);

250 (31 %) – менш як 25 %.

Фонд здійснює управління 691 об'єктом з корпоративними правами держави (85 % загальної кількості), у тому числі 209 – контрольних.

Протягом 2008 року Фонд відповідно до доручень Уряду України продовжував роботу з метою удосконалення базового законодавства з питань приватизації.

Державні органи приватизації дотепер працюють у межах існуючої Державної програми приватизації на 2000 – 2002 роки, положення якої потребують перегляду та оновлення відповідно до сучасних ринкових перетворень, стратегічного курсу країни.

Згідно з рішенням Ради національної безпеки і оборони України від 15 лютого 2008 року «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації», введеного в дію Указом Президента України від 06.03.08 № 200/2008, та відповідно до доручення Уряду Фонд підготував проекти законів «Про Державну програму приватизації на 2008 – 2012 роки» та «Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації».

На засіданні Верховної Ради України 03.06.08 проекти законів «Про Державну програму приватизації на 2008 – 2012 роки» та «Про внесення змін до деяких законів з питань приватизації» прийняті за основу в першому читанні. Зараз проекти готуються Верховною Радою України до другого читання.

Проект закону «Про Державну програму приватизації на

2008 – 2012 роки» передбачає затвердження Державної програми приватизації, яка відповідно до стратегії подальшого реформування державної власності, визначеної Указом Президента України від 06.03.08 № 200/2008, щодо завершення приватизації як соціально-економічного проекту широкомасштабної реформи власності визначає цілі, пріоритети та умови приватизації державного майна на новий період (2008 – 2012 рр.).

Метою закону є підвищення соціально-економічної ефективності виробництва, забезпечення взаємопов'язаності стратегії приватизації державного майна зі стратегією розвитку економіки України, перехід до програмних принципів ринкової трансформації у стратегічних галузях економіки, оптимізація частки державного сектору економіки, створення умов для підвищення ефективності діяльності підприємств, сприяння технологічному та управлінському оновленню підприємств, а також забезпечення надходження коштів, отриманих від приватизації, для задоволення потреб подальшого розвитку суспільства.

У законопроекті запроваджується планування процесу приватизації, формування переліків об'єктів для включення їх у приватизаційний процес на підставі висновків та позицій уповноважених органів управління.

При цьому до процесу приватизації у 2008 – 2012 роках включатимуться насамперед об'єкти, подальше перебування яких у державній власності неефективне (збиткові підприємства, дрібні пакети акцій, ОНБ; об'єкти, що перебувають на балансах підприємств і подальше перебування яких у державній власності недоцільне).

Разом з тим визначення високоліквідних об'єктів для приватизації має здійснюватися з урахуванням особливостей та впливу кожного підприємства на функціонування галузі.

Важливим аспектом нової Програми є те, що передбачається проведення приватизації об'єктів стратегічних галузей економіки країни відповідно до програм розвитку таких галузей, які затверджуватимуться Кабінетом Міністрів України і міститимуть галузеві особливості приватизації, зокрема, щодо термінів та способів приватизації об'єктів стратегічних галузей; здійснення приватизації важливих підприємств за індивідуальними планами зі встановленням особливих умов приватизації; визначення небезпечного для економічної незалежності України зростання частки іноземного капіталу в стратегічних галузях.

Проект закону «Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації» містить нову редакцію законів України «Про приватизацію державного майна» та «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», а також зміни до законів України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі».

Проекти законів «Про Державну програму приватизації на 2008 – 2012 роки» та «Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації» є взаємопов'язаними та взаємозгодженими і становлять єдиний пакет змін до законодавства з питань приватизації.

Прийняття підготовлених законопроектів сприятиме розвитку приватизаційного процесу, запровадженню ефективних механізмів та процедур приватизації, створенню чіткої та прозорої законодавчої бази як правової основи для здійснення реформування власності, залучення інвестицій в економіку України.

Протягом звітної періоду Фонд розглянув 118 проектів законодавчих актів, з яких опрацьовано 56, опрацьовано та узгоджено – 28, три проекти постанов та проект розпорядження Кабінету Міністрів України; опрацьовано та підготовлено висновки до 34 законопроектів, семи проектів

постанов та проекту розпорядження Кабінету Міністрів України.

З метою широкого інформування громадськості, органів законодавчої та виконавчої влади, заінтересованих представників ділових кіл в Україні та за кордоном Фонд тісно співпрацює зі ЗМІ.

Матеріали про хід приватизації в Україні та її законодавче забезпечення Фонд розповсюджує через власний сайт www.sprfu.gov.ua, де оперативно розміщуються офіційні звіти Фонду, оголошення та результати найважливіших конкурсів, інформація про результати управління державним майном, контроль за виконанням інвестиційних зобов'язань інвесторами, висвітлюється діяльність Фонду (щодня сайт відвідують понад 300 осіб).

За звітний період відбулося 2 засідання Громадської ради при Фонді, 5 засідань секцій Громадської ради та 3 робочі групи Громадської ради.

Було організовано понад 90 інтерв'ю Голови Фонду про відним засобам масової інформації, під час яких порушувалися питання передання житлового фонду в комунальну власність з метою приватизації, виплати дивідендів на акції, участі міноритарних акціонерів у зборах акціонерів відкритих акціонерних товариств, участі фізичних осіб з невеликим капіталом у торгах акціями вітчизняних підприємств та ін.

З метою вирішення проблем та усунення недоліків, подальшого розвитку процесу реформування відносин власності, удосконалення законодавства з питань приватизації, управління та розпорядження державним майном, забезпечення реалізації встановлених завдань на 2009 рік, а також для підвищення ефективності управління державною власністю Фонд передбачає такі пріоритетні напрями діяльності:

забезпечення надходження грошових коштів до Державного бюджету України відповідно до встановлених законом про державний бюджет завдань завдяки застосуванню насамперед конкурентних засад під час приватизації державного майна та продажу об'єктів приватизації;

створення привабливого інвестиційного клімату в державі, підвищення прозорості та відкритості приватизації;

забезпечення прийняття нової Державної програми приватизації разом зі змінами до законодавства з питань приватизації;

подальше удосконалення процесу перевірки та контролю за виконанням покупцями інвестиційних зобов'язань;

прискорення розроблення та затвердження необхідних нормативних документів, пов'язаних з продажем землі разом з об'єктами приватизації, та розширення повноважень органів приватизації в частині земельних відносин;

продовження проведення разом з державними органами управління інвентаризації об'єктів державної власності (на рівні юридичних осіб та державного майна) і формування за її результатами Єдиного реєстру об'єктів державної власності.

Усе це має комплексно забезпечити подальший розвиток процесів реформування державного сектору економіки, посилити керованість процесів відчуження об'єктів приватизації, сприяти аналізу та своєчасній підготовці переліків підприємств для приватизації, підвищенню функціонування фондового ринку, поліпшенню ринкового середовища країни та забезпеченню виконання завдань з надходження грошових коштів до Державного бюджету України.

*Підготовлено Департаментом
законодавчо-аналітичного забезпечення
реформування власності*

Методичні та практичні аспекти процедури ліквідації промислових підприємств



Володимир БРІНЬ

арбітражний керуючий, канд. екон. наук

Традиційний підхід до висвітлення питань про банкрутство підприємств полягає в тому, що воно розглядається як бажаний, небажаний процес, в якому програють усі його учасники та сторони, насамперед підприємства-боржники, що ліквідуються. Певною мірою це виправдані, проте доволі звужений погляд.

З огляду на те, що економіка України потребує докорінної перебудови з урахуванням пріоритетів розвитку окремих галузей і особливостей внутрішнього та зовнішнього товарних ринків, значна кількість підприємств проходить процедуру банкрутства, частина з яких ліквідується в результаті провадження справи про банкрутство згідно із Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.92 № 2343-XII із змінами та доповненнями (далі – Закон). З часу набрання чинності Законом накопичилася судова практика його застосування і виявилися певні труднощі у тлумаченні та розумінні окремих його норм (1).

Низка великих підприємств, що виробляли продукцію, на яку раніше був великий попит, під час запровадження

санаційних заходів раціоналізувала виробничу та кадрову структури, а також оптимізувала обсяги виробництва продукції. Окремі з них через неефективність процесу санації були ліквідовані.

Багато підприємств, перебуваючи у процедурі санації, не в змозі відновити платоспроможність, а лише реалізують майно, що їм належить. При цьому здійснюється продаж основних засобів, що перебувають на балансі підприємств і не задіяні у виробничому процесі, натомість більша частина кредиторської заборгованості, включаючи заборгованість із заробітної плати та іншими виплатами працівникам, залишається непогашеною. До того ж поточна заробітна плата працівникам виплачується зі значним затриманням. Таким чином, санація підприємств перетворюється на суцільну профанацію. У цьому сенсі своєчасна ліквідаційна процедура банкрутства, якщо вона немінуча, є найпрозорішою і забезпечує інтереси кредиторів, значне місце серед яких посідають державні органи. При цьому першочергово погашається заборгованість із заробітної плати працівникам та здійснюються інші обов'язкові платежі (ст. 31 Закону). Сучасний стан реального сектору економіки та грошово-фінансової системи України так само підштовхують підприємства, насамперед великі, до банкрутства. Це пов'язано з тим, що коло питань, які слід вирішувати великому підприємству, надзвичайно широке, а координи їх вирішення сягає в давнину. Зокрема, до них належать послідовне передання житла та об'єктів соціально-культурного призначення на баланс місцевих громад, системний продаж та передання об'єктів виробничої інфраструктури та цивільної оборони на баланс інших балансоутримувачів, питання соціального характеру та ін.

З вищевикладеного випливає необхідність узагальнити практичний досвід здійснення ліквідаційної процедури великих підприємств і надати рекомендації з удосконалення законодавства, що регламентує зазначений процес.

Насамперед доцільно до розділу III «Ліквідаційна процедура» Закону включити новелу «Планові заходи з ліквідації банкрута» (за аналогією зі ст. 18 «План санації боржника»), яка повинна відображати послідовність та ефективність продажу майна в ліквідаційній процедурі і містити такі розділи:

1. Основні результати повної інвентаризації майна банкрута.

2. Структура майна, що підлягає включенню до ліквідаційної маси.

3. Прогнозний розрахунок грошових надходжень від реалізації майна банкрута (відповідно до структури майна, наведеної в розділі II Закону).

4. Передання житла та об'єктів соціально-культурного призначення на баланс місцевих громад.

5. Підготовка, комплексний продаж та (або) системне передання об'єктів виробничої інфраструктури і цивільної оборони на баланс інших балансоутримувачів.

6. Рекомендації щодо вирішення соціальних питань працівників промислового вузла, який залишається після ліквідації банкрута (працевлаштування звільнених з підприємства-банкрута працівників, збереження наявних робочих місць, надання транспортних послуг тощо).

7. Зняття підприємства-банкрута з обліку в Державній податковій адміністрації України, Пенсійному фонді та фондах соціального страхування.

8. Передання документів на зберігання (згідно зі ст. 31, 32 Закону України «Про Національний архівний фонд та архівні установи» від 24.12.93 № 3814-XII) за актами, складеними за Переліком типових документів, що складаються в процесі діяльності органів державної влади та місцевого самоуправління, інших установ, організацій та підприємств, із зазначенням строків їх зберігання, затвердженим наказом Головного архівного управління при Кабінеті Міністрів України від 20.06.98 № 41 із змінами та доповненнями.

9. Внесення відомостей до Єдиного

державного реєстру підприємств та організацій України запису про припинення підприємства.

Зауважимо, що у вищевикладеній типовій структурі зазначаються прогнозні терміни та орієнтовні суми витрат на реалізацію відповідних заходів.

Результати застосування розробленої структури під час ліквідації ВАТ «Харківський завод тракторних двигунів» («ХЗТД») засвідчили, що реалізація передбачених структурою заходів на великому підприємстві вимагає багато часу. У зв'язку з цим встановлена п. 2 ст. 22 Закону нормативна межа тривалості здійснення ліквідаційної процедури загалом 18 місяців великими підприємствами не може бути дотримана. Крім того, за скороченого строку експозиції (тривалості підготовки та продажу об'єктів нерухомості) значні кошти втрачають також кредитори. Природа наведеного нормативу не збігається з природою строків виконання процесуальних дій, які повинні бути дотримані згідно з вимогами Закону. У виконанні цього нормативу значну роль відіграють стан ринку нерухомості, платоспроможність покупців тощо. Водночас слід зазначити, що рецесивні тенденції господарства країни та загальне зниження підприємницької активності останнім часом також вимагають, щоб підхід до встановлення нормативних строків здійснення ліквідаційної процедури був диференційованим. Установлений у Законі строк може розглядатись у крайньому разі як середня межа строку ліквідації підприємства. Для великих підприємств її бажано збільшити вдвічі.

Основними нормотвірними показниками доцільно визначити такі:

вартість основних засобів, що обліковуються на балансі банкрута на момент видання господарським судом постанови про банкрутство (з визначенням незалежним оцінювачем їх ринкової вартості);

усереднений обсяг виробництва продукції підприємства за два роки до порушення справи про банкрутство;

середньоспискову чисельність працівників підприємства в рік звільнення у зв'язку з банкрутством підприємства.

Підприємства поділяються на три категорії: великі, середні та малі зі встановленням діапазону часу, що відводиться для повної реалізації заходів, передбачених Законом. Норматив часу на здійснення ліквідаційної процедури може зазначатись в законі у вигляді діапазону, що

охоплює вищенаведені категорії підприємств (мінімум/максимум). Зміни щодо граничного строку ліквідаційної процедури відображаються у відповідній статті Закону.

Як зазначалося, строк проведення ліквідаційної процедури не може характеризувати її дієвість щодо задоволення вимог кредиторів, зокрема державних органів. Під дієвістю здійснення ліквідаційної процедури розуміється своєчасність та повнота забезпечення вимог кредиторів відповідно до реєстру кредиторів, що визначається господарським судом за умови повного виконання заходів, передбачених ліквідаційною процедурою. З метою аналізу та контролю ефективності здійснення цієї процедури доцільно контролювати такий абсолютний показник, як відсоток погашення кредиторської заборгованості кожної черги кредиторів. Якщо майно великого підприємства не обтяжене значною заставою, погашення другої черги вимог кредиторів (розрахунки з працівниками) та третьої (розрахунки з державними податковими, пенсійними органами та органами соціального страхування) повинно бути здійснено в повному обсязі. Рівень погашення зобов'язань перед комерційними кредиторами четвертої черги може становити не менш як 50 – 60 % загальної заборгованості перед кредиторами цієї черги. Зокрема, такий рівень зафіксований після завершення ліквідаційної процедури у ВАТ «ХЗТД», що позитивно характеризує її результати.

Доцільно також здійснювати моніторинг відносного показника (коефіцієнта), що характеризує співвідношення коштів, одержаних від продажу майна банкрута та витрачених на здійснення ліквідаційної процедури. На початку строку здійснення ліквідаційної процедури цей показник великий за рахунок реалізації найбільш ліквідного майна. Потім він повільно зменшується, і тому слід розглядати середній показник за період, що аналізується. У ВАТ «ХЗТД» за час ліквідації зазначений показник становив у середньому 4,54. Іншими словами, на одну гривню витрат ліквідаційної комісії (на рекламну інформацію про продаж об'єктів, передання

документів до архівної установи, заробітну плату членам ліквідаційної комісії, сплату за оренду офісу ліквідатора та його винагороду, підготовку майна до продажу, транспортні витрати, сплату послуг незалежного оцінювача, біржі та ін.) припадає 4 грн. 54 коп. коштів, одержаних від продажу майна, включеного до ліквідаційної маси.

Вищезазначені показники є орієнтирами дієвості (ефективності) здійснення ліквідаційної процедури для членів комітету кредиторів, господарського суду, контролюючих органів і характеризують роботу ліквідатора та членів ліквідаційної комісії, оплату праці та винагороду яких доцільно поставити в залежність від виконання встановлених завдань та цих показників.

Здійсненню ліквідаційної процедури сприятимуть документи диспозитивного характеру, які повинен розробляти ліквідатор і затверджувати комітет кредиторів підприємства-банкрута. Після затвердження ці документи стають обов'язковими для виконання. Такими документами є Регламент роботи комітету кредиторів, Положення про ліквідаційну комісію, Положення про комісію з підготовки об'єктів до продажу, Положення про продаж майна на аукціоні, за конкурсом. У комплекті з наказами ліквідатора зазначені документи становитимуть методично-нормативну базу для обґрунтованого та ефективного провадження ліквідаційної процедури.

Таким чином, узагальнення практики впровадження ліквідаційної процедури на великому підприємстві свідчить про необхідність її здійснення за плановим документом, складання якого повинно передбачатись Законом. Тривалість здійснення ліквідаційної процедури повинна диференціюватись залежно від розміру підприємства та інших нормоформуючих факторів. Ефективність цієї процедури слід контролювати шляхом моніторингу виконання заходів, передбачених відповідним документом, і дотримання вищенаведених нормативів. Для цього в законодавство повинні бути внесені відповідні зміни та доповнення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Науково-практичний коментар до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» / За ред. О. І. Харитонової. – Харків: Одиссей, 2008. – 336 с.

2. Правове регулювання банкрутства: Підручник / За ред. П. С. Сміяна. – К.: КНТ, 2009. – 464 с.

Оцінка об'єктів інтелектуальної власності

Ірина ГІЖИЦЯ

начальник відділу оцінки майна РВ ФДМУ по Одеській області

Ольга ДЗВІНКІВСЬКА

заступник начальника відділу оцінки майна РВ ФДМУ по Одеській області

В умовах ринкових відносин інтелектуальна власність стає однією з найважливіших складових активів підприємства.

Відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 18.10.99 № 242 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 02.11.99 за № 750/4043 (зі змінами), об'єкти інтелектуальної власності належать до нематеріальних активів.

Нематеріальний актив – немонетарний актив, який не має матеріальної форми, може бути ідентифікований та утримується підприємством з метою використання протягом періоду більше одного року (або одного операційного циклу, якщо він перевищує один рік) для виробництва, торгівлі, надання в оренду іншим особам чи в адміністративних цілях.

Інтелектуальна власність – це право громадянина або юридичної особи на результати інтелектуальної діяльності та прирівняні до них засоби індивідуалізації юридичної особи, продукції, послуг (фірмове найменування, товарний знак та ін.).

Бухгалтерський облік нематеріальних активів ведеться щодо кожного об'єкта за такими групами:

права користування природними ресурсами (права користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище тощо);

права користування майном (право користування земельною ділянкою, крім права постійного користування нею відповідно до земельного законодавства, право користування будівлею, право на оренду приміщень тощо);

права на комерційні позначення (права на торговельні марки, знаки для товарів і

послуг), комерційні (фірмові) найменування);

права на об'єкти промислової власності (права на винаходи, корисні моделі, промислові зразки, сорти рослин, породи тварин, компонування (топографії) інтегральних мікросхем, у тому числі ноу-хау, захист від недобросовісної конкуренції тощо);

авторське право та суміжні з ним права (права на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, фонограми, відеограми тощо);

незавершені капітальні інвестиції в нематеріальні активи;

інші нематеріальні активи, які згідно з чинним законодавством належать до об'єктів інтелектуальної власності.

Придбані або отримані нематеріальні активи відображаються на балансі юридичної особи в тому випадку, якщо існує ймовірність одержання майбутніх економічних вигод, пов'язаних з їх використанням. Нематеріальні активи, отримані в результаті розробки, слід відображати в балансі за умов, якщо підприємство має:

намір, технічну можливість та ресурси для доведення об'єкта інтелектуальної власності до стану, в якому він придатний для реалізації або використання;

можливість одержання майбутніх економічних вигод від реалізації або використання нематеріальних активів.

Практика показує, що іноді вартість нематеріальних активів компанії перевищує вартість матеріальних і є основним ресурсом в конкурентній боротьбі (вартість інтелектуальної власності багатьох великих фірм може досягати 35 – 50 % загальної їх вартості).

До першочергових завдань у стратегічному управлінні інтелектуальною власністю належать облік, систематизація та аналіз об'єктів інтелектуальної власності.

Особливість нинішнього етапу розвитку економіки України полягає у тому, що на більшості підприємств не виявлені, не

оцінені та не поставлені на баланс об'єкти інтелектуальної власності, які застосовуються у виробництві. Це завдає значну економічну шкоду державним інтересам, зокрема, через безконтрольне використання об'єктів інтелектуальної власності, які були створені в попередній період за державні кошти.

Головним завданням управління нематеріальними активами є обов'язкова інвентаризація об'єктів інтелектуальної власності. Виявлення найважливіших з огляду на цілі підприємства нематеріальних активів з наступною постановкою їх на бухгалтерський облік можливе лише в разі проведення інвентаризації нематеріальних активів та технологічного аудиту, у процесі яких здійснюється перевірка відповідності облікових одиниць власним та приданим об'єктам інтелектуальної власності. Також перевіряються документи, що засвідчують права на дані об'єкти та підтверджують законність виникнення та здійснення цих прав.

Оцінка об'єктів інтелектуальної власності передбачається у разі:

приватизації (корпоратизації), у тому числі шляхом створення ВАТ у випадках, передбачених законодавством;

інвентаризації та постановки на бухгалтерський облік;

оптимізації виплат податку на майно; формування статутного фонду діючих господарських об'єктів;

реєстрації ліцензій на право користування об'єктами інтелектуальної власності;

одержання кредиту під заставу прав на об'єкти інтелектуальної власності;

визначення вартості нематеріальних активів у зв'язку з відчуженням, у тому числі примусовим, або у випадку реорганізації, ліквідації, банкрутства підприємства, нематеріальні активи якого можуть бути ідентифіковані;

розроблення інноваційних проектів.

Проблема оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності існує не лише у країнах з перехідною економікою, а й у країнах з розвиненими ринковими відносинами. Складність вартісної оцінки нематеріальних активів зумовлюється:

різноманітністю об'єктів інтелектуальної власності, кожен з яких за законом має бути оригінальним;

різними способами появи на підприємстві;

різними формами практичного використання на підприємстві;

ймовірнісним характером отриманих результатів вартісної оцінки.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки, розроблених Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки майна (IT

AVSC), для визначення вартості окремих об'єктів інтелектуальної власності та нематеріальних активів у цілому використовують три основні підходи (витратний, прибутковий, ринковий), у межах кожного з яких можна виділити кілька конкретних методів.

На думку американських фахівців у сфері оцінки нематеріальних активів та інтелектуальної власності В. Гордона, Л. Рассела (1), найпоширенішим підходом розрахунку вартості унікальних нематеріальних активів є дохідний (прибутковий), згідно з яким вартість об'єкта може бути визначена як його здатність давати прибуток у майбутньому. Менш поширеним є ринковий підхід, витратний підхід застосовується рідко.

На думку А. М. Козирева (2, 115 – 120), використання в Росії методів оцінювання патентів, аналогічних тим, що застосовуються у США, справа близького майбутнього. Оскільки відносна нерозвиненість методів оцінювання інтелектуальної власності у країнах СНД, схильність не до розрахункових, а договірних цін, ігнорування патентних та авторських прав, відсутність випробуваних методик оцінювання значно знижують можливість їх застосування.

В економічній літературі до промислової власності зазвичай відносять таку, яка має захист у формі державних охоронних документів (патентів, свідоцтв). Це – винаходи, корисні моделі, промислові зразки, товарні знаки та знаки обслуговування, фірмові найменування, комерційні найменування та позначення. На нашу думку, до об'єктів інтелектуальної промислової власності потрібно віднести також секрети виробництва (ноу-хау) та результати НДДКР (технічні звіти, технічну документацію, наукові праці (дисертації) на здобуття наукового ступеня, техніко-економічні розробки) (3, 21 – 25).

З огляду на це промислової власності пропонується позначати як інтелектуальну промислову власність (ІПВ).

В Україні оцінювання ІПВ перебуває на стадії наукового пошуку. А. І. Бутенко, В. Р. Кучеренко, В. А. Карпов (4, 93 – 94) запропонували визначати ціну нововведення (інновації) за формулою

$$Ц = a_{i-1} P_i n, \quad (1)$$

де a_i – коефіцієнт участі розробника у природі прибутку; P_i – приріст прибутку споживача за i рік; n – строк ефективної експлуатації нововведення.

При цьому зазначається, що коефіцієнт участі розробника залежить від суми прибутку i , як правило, встановлюється за домовленістю сторін.

У методології ціноутворення, названій розподілом результату, для підприємства розробника становить інтерес нижня межа, яка повинна гарантувати йому одержання середньої норми $\left(\frac{3_p}{K_0} + 3_c\right)$ під час реалізації нововведення

$$Ц_{н.п} = (H_n + 1), \quad (2)$$

де 3_p – затрати на розроблення нововведення; K_0 – очікуваний обсяг реалізації нововведення; 3_c – затрати на створення нововведення; H_n – середня норма прибутку в галузі.

У праці (4, 181 – 186) пропонується така формула для розрахунку ціни ліцензії:

$$Ц_{л} = W T \times П, \quad (3)$$

де W – частка ліцензіара у прибутку ліцензіата; T – термін дії ліцензії; $П$ – річний прибуток ліцензіата від використання ліцензії.

Під час розрахунку ціни ліцензії слід враховувати комерційний ризик ліцензіата, який має намір продавати новий товар (устаткування, деталі та ін.) на певному ринку.

Для оцінювання ризиків від використання інновацій на українських підприємствах у різних галузях промисловості запропоновано трибальну систему (5):

- безризикова зона (3 бали);
- припустимий ризик (2 бали);
- критичний рівень ризику (1 бал).

Рівень ризиків також необхідно розраховувати, проте формула для їх визначення в (5) не наведена.

Для оцінювання інноваційного потенціалу підприємства запропоновано такий перелік параметрів (6):

- наукомісткість виробництва (5 показників);
- якість і конкурентоспроможність продукції (4 показники);
- техніко-економічний рівень продукції (4 показники);
- відновлення продукції (5 показників);
- експортні можливості (3 показники).

Із вищезазначених показників, що характеризують параметри інноваційного потенціалу підприємства, кількісно охарактеризовані у відсотках шість, інші – лише названі. При цьому не зазначено базовий показник, що значно утруднює застосування даної методики.

У праці І. В. Журавльова (7) пропонується узагальнений підхід до оцінювання інтелектуального капіталу у вигляді матриці (таблиці показників). Перший рядок матриці – наукові

дослідження, інженерні та конструкторські розробки; другий – маркетингові ринкові дослідження; третій – підготовка та підвищення кваліфікації кадрів; четвертий – виробництво товарів і послуг; п'ятий – оброблення інформації з метою прийняття управлінських рішень.

Вважаємо, що саме науково-практичний підхід до оцінювання права інтелектуальної власності буде визначальним в Україні.

В Україні тривалий час не існувало затвердженої нормативними документами методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності. Процедура оцінки здійснювалася відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2000 № 2658-III, Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 № 1440, Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» (8), міжнародних та європейських стандартів оцінки; проведення ідентифікації майнових прав об'єктів інтелектуальної власності – згідно з нормами Цивільного кодексу України.

Таким чином, стан нормативно-правового регулювання питання оцінки майнових прав інтелектуальної власності не відповідав сучасному рівню розвитку економіки країни.

Враховуючи це, Фонд державного майна України протягом 2007 – 2008 років проводив роботу з удосконалення законодавства у сфері оцінки майнових прав інтелектуальної власності. Так, започатковано систему регулювання методичних та організаційних засад визначення ринкової та інших видів вартості майнових прав інтелектуальної власності, встановлення особливостей їх оцінки, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.07 № 1185 затверджено Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», який є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які згідно із законодавством України проводять рецензування звітів про незалежну оцінку.

На виконання статті 5 Указу Президента України від 11.07.06 № 606/2006 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 6 квітня 2006 року «Про стан науково-технологічної сфери та заходи щодо забезпечення інноваційного розвитку України» та відповідно до наказу Фонду державного майна України від 25.06.08 № 740 затверджено Методику оцінки майнових прав інтелектуальної власності.

Прийняття цих важливих нормативних документів повинно забезпечити підвищення якості оцінки майнових прав інтелектуальної власності; усунення законодавчих прогалин у питаннях оцінки майнових прав інтелектуальної власності; встановлення чітких процедур оцінки майнових прав інтелектуальної власності; дотримання суб'єктами оціночної діяльності єдиних підходів та технологій оцінки, а також створення умов для збільшення кількості підприємств, у господарських оборотах яких об'єкти права інтелектуальної власності відображатимуться за ринковою вартістю.

Отже, можна стверджувати, що в Україні сформована цілісна система нормативно правових та законодавчих актів з питань оцінки об'єктів інтелектуальної власності, яка сприятиме активному використанню інтелектуального капіталу України та розвитку ринку інтелектуальної власності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Gordon V. Smith, Russel L. Parr. Valuation of Intellectual Property Intangible Assets. – 2nd ed. – N.Y., 1994.
2. Козьмев А. Н. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Эксперт бюро, 1997.
3. Малых С. В., Козловская Ж. А. Характеристика и оценка интеллектуальной промышленной собственности. – Одесса: ИЭУС, ОНПУ, 2003.
4. Бутенко А. И., Кучеренко В. Р., Карпов В. А. Конъюнктура рынка. – Одесса, 1998.
5. Внукова Н. М., Смоляк В. А. Базова методика оцінки економічного ризику підприємств // Фінанси України. – 2002. – № 10. – С. 18.
6. Матюшева Л. С., Калинин В. О. Інноваційний потенціал підприємств як об'єкт економічного дослідження // Фінанси України. – 2002. – № 10. – С. 61 – 63.
7. Журавльова І. В. Фінансовий аспект оцінки інтелектуального капіталу // Фінанси України. – 2002. – № 10. – С. 104 – 106.
8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи»: Наказ Міністерства фінансів України від 18 жовтня 1999 р. № 242 // 36. систематизованого законодавства. Бухгалтерський облік. Хрестоматія. – 2003. – № 11. – С. 122 – 123.
9. Тимошик Л. П. Основні засади Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 2007. – № 11. – С. 7 – 11.
10. Тимошик Л. П. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності: методичний та правовий аспекти // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 2008. – № 9. – С. 51 – 54.

УДК 338.242

Захист конституційного права на житло



Оксана КОМАРНИЦЬКА

головний спеціаліст – юрисконсульт відділу експертизи правових актів Юридичного департаменту ФДМУ

Одним із проявів верховенства права є такий: право не обмежується лише законодавством як однією з його форм, а включає й інші соціальні регулятори. Справедливість належить до основних засад права, є вирішальною у визначенні права як регулятора суспільних відносин, його загальнолюдським виміром.

Порушення законодавства про приватизацію під час включення до статутних (складених) капіталів господарських товариств державного житлового фонду – гуртожитків призвело до порушення конституційного права на житло їх мешканців.

Право громадян на житло є пріоритетним, гарантованим та не відчужуваним (ст. 47 Конституції України). Один зі способів його захисту – право на звернення до суду, надане особі нарівні з іншими правами.

Відповідно до ст. 55 Конституції України права і свободи людини та громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого са-

моврядування, посадових і службових осіб. З цієї метою процесуальними кодексами встановлюються строки, протягом яких особа може оскаржити рішення, з яким не згодна.

Позовна давність не поширюється на вимогу власника або іншої особи про визнання незаконним правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, яким порушено його право власності або інше речове право (п. 4 ч. 1 ст. 268 Цивільного кодексу (ЦК) України).

Проте намагаючись якнайшвидше вирішити проблемне питання, громадяни і адвокати часто неґрунтовно вичають ситуацію, що склалася, з позицій права, а тому припускаються помилок. Це підтверджується результатами аналізу матеріалів багатьох справ, з яких випливає, що найпоширенішою помилкою є неправильне визначення суду, до якого слід звертатися, а також неповне дослідження обставин справи, потрібних для встановлення об'єктивної істини.

У спорах про приватизацію державного житлового фонду (визнання частково недійсним договору приватизації) господарські суди часто відмовляються приймати позовні заяви громадян на підставі ч. 1 ст. 62 Господарського процесуального кодексу (ГПК) України.

Ухвали господарських судів базується на тому, що відповідно до ст. 12 ГПК України судам підвідомчі справи, що виникають при укладенні, зміні, розірванні та виконанні господарських договорів, у тому числі щодо приватизації майна і з інших підстав, крім, зокрема, спорів про приватизацію державного житлового фонду.

Таким чином, згідно з наведеними нормами позовна заява підвідомча господарському суду в разі, коли суб'єктний склад сторін відповідає ст. 1, 12 ГПК України, тобто якщо до господарського суду звертаються особи, громадяни, які набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

© О. Б. Комарницька, 2009

Стаття надійшла до редакції 28.01.09

Разом з тим нормами ГПК України передбачена участь як сторони в судовому процесі фізичних осіб, а тому господарським судом може бути прийнята до розгляду позовна заява фізичної особи. Отже, штучно створена дилема, до якого суду звертатися: господарського чи адміністративного.

Необхідно зазначити, що компетенція місцевих загальних судів визначена ч. 2 ст. 22 Закону України «Про судоустрій України» від 07.02.02 № 3018-III, згідно з якою вони розглядають цивільні, адміністративні та кримінальні справи, а також справи про адміністративні правопорушення. Відповідно до ст. 15 Цивільного процесуального кодексу (ЦПК) України ці суди розглядають справи у спорах, що виникають з цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, а також з інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ здійснюється за правилами іншого судочинства; справи окремого провадження, перелічені у ст. 234 ЦПК України.

У ч. 3 ст. 22 Закону України «Про судоустрій України» встановлені повноваження місцевих господарських судів як спеціалізованих з розгляду спорів, що виникають з господарських правовідносин, а також інших справ, віднесених процесуальним законодавством до їх підсудності.

Місцеві адміністративні суди розглядають адміністративні справи, пов'язані з правовідносинами у сфері державного управління (справи адміністративної юрисдикції). Підсудність окремих категорій справ місцевим судам, а також порядок їх розгляду визначаються процесуальним законодавством (п. 5 ст. 22 ЦПК України).

Відповідно до ч. 1 ст. 21 ГПК України сторонами в судовому процесі можуть бути підприємства та організації, зазначені у ст. 1, а саме: підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності. Водночас у ч. 2 ст. 1 ГПК України зазначено, що у випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право звертатися також державні та інші органи і громадяни, що не є суб'єктами підприємницької діяльності.

Проте можливо, що в процесі приватизації та укладення спірного договору купівлі-продажу органи приватизації керувалися, зокрема, Законом України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.92 № 2163-XII (зі змінами та доповненнями). Відповідно до ст. 30 цього Закону спори щодо приватизації державного майна, крім спорів, які виникають з публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, вирішуються господарським судом у порядку, встановленому ГПК України.

Згідно зі ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі, отже, будь-які цивільні права та інтереси, які охороняються законом, заступовують на судовий захист.

При цьому цілком законним і обґрунтованим є посилення апеляційних господарських судів на норму ст. 12 ГПК України, в якій зазначено, що господарським судам підвідомчі справи у спорах, які виникають при укладанні, зміні, розірванні та виконанні господарських договорів, у тому числі щодо приватизації майна.

З вищезазначеного випливає, що позовні заяви у спорах про приватизацію державного житлового фонду (визнання частково недійсним договору приватизації) підвідомчі господарським судам.

Водночас відповідно до ст. 121 Конституції України та ст. 36¹ Закону України «Про прокуратуру» від 05.11.91 № 1789-XII з метою забезпечення як найефективнішого вирішення питань щодо приватизації державного майна доцільно звертатися до органів прокуратури для ініціювання позовів в інтересах громадян або держави.

Проаналізуємо законність включення державного житлового фонду – гуртожитків до цілісного майнового комплексу та статутного (складеного) капіталу товариств.

У ст. 4 Житлового кодексу (ЖК) України зазначається, що до складу житлового фонду входять жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, розташованих на території України. Жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі, становлять державний житловий фонд.

Згідно з ч. 2 ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового

фонду» від 19.06.92 № 2482-XII державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих рад народних депутатів та житловий фонд, що перебуває в повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ.

Дія Закону України «Про приватизацію державного майна» (ч. 2 ст. 3) не поширюється на приватизацію об'єктів державного житлового фонду (у тому числі гуртожитків), а також об'єктів соціально-культурного призначення, що фінансуються з державного бюджету, у тому числі об'єктів сфери охорони здоров'я, за винятком тих, які належать підприємствам, що приватизуються.

У ст. 127 ЖК України та п. 3 Примірного положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 03.06.86 № 208, встановлено, що гуртожитки – це спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки. З огляду на це гуртожитки слід відносити до об'єктів державного житлового фонду.

Таким чином, на момент приватизації підприємств гуртожитки як державний житловий фонд перебували на балансі та в повному господарському віданні останніх, не могли ставати власністю підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), та переходити у власність таких товариств.

Згідно з п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» не підлягають приватизації кімнати в гуртожитках. Такі об'єкти за бажанням державних підприємств, організацій та установ, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких вони перебували, могли передаватися у комунальну власність за місцем розташування з подальшою приватизацією органами місцевої державної адміністрації та місцевого самоврядування на користь громадян (ч. 9 ст. 8 цього Закону). Проте зазначена норма не є обов'язковою.

Крім того, за ст. 5 ЖК України об'єкти державного житлового фонду підлягають поступовому переданню у відання місцевих рад народних депутатів у порядку і строки, що визначаються Кабінетом Міністрів України.

Зазначена обставина свідчить про незаконність внесення спірних гуртожитків до статутного (складеного) капіталу товариств (їх приватизації).

Отже, гуртожитки як об'єкти державного житлового фонду не підлягали і не підлягають приватизації.

У період з 1993 до 1995 р. у жодному нормативному акті не встановлювались обов'язок і порядок (процедура) передавання житла в комунальну власність.

З огляду на відсутність чітких актів законодавства щодо обов'язкового передавання гуртожитків, інших об'єктів державного житлового фонду, що належали державним підприємствам, у комунальну власність, керуючись роз'ясненнями Міністерства юстиції України від 20.03.98 № 11'8-1122, Міністерства економіки України від 17.03.98 № 23'23/378 та Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.03.98 № 5'79, органи приватизації включали вартість гуртожитків (коридорного типу, тобто таких, на які не видавалися ордери місських або районних адміністрацій на постійне проживання і які не могли бути приватизовані) до вартості цілісних майнових комплексів підприємств, що підлягали приватизації.

На підставі вищевикладеного акти органів приватизації щодо включення вартості гуртожитків до вартості цілісних майнових комплексів, що підлягають приватизації, можуть бути визнані недійсними в судовому порядку. У разі визнання цих актів недійсними доцільно в кожному конкретному випадку розглядати можливість подальшого включення вартості гуртожитків зі статутних (складених) капіталів за рішенням суду та передавання їх у комунальну власність.

Разом з тим кожний конкретний випадок приватизації гуртожитку необхідно розглядати окремо, оскільки гуртожитки включалися до статутних (складених) капіталів господарських товариств не лише під час приватизації, а й під час корпоратизації.

Відповідно до п. 1 Указу Президента України від 15.06.93 № 210/93 «Про корпоратизацію підприємств» корпоратизацією є перетворення державних підприємств, закритих акціонерних товариств, більш як 75 відсотків статутного (складеного) капіталу яких перебуває в державній власності, а також виробничих і науково-виробничих об'єднань, правовий статус яких раніше не був приведений у відповідність до чинного законодавства, на відкриті акціонерні товариства. Згідно

з п. 8 цього Указу засновники відкритих акціонерних товариств після прийняття рішення про приватизацію передають акції цих товариств державним органам приватизації в порядку, визначеному Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку та Фондом державного майна України.

Водночас у постанові Кабінету Міністрів України від 05.07.93 № 508 «Про затвердження Положення про порядок корпоратизації підприємств» не зазначено, що житловий фонд підлягає корпоратизації.

Якщо гуртожитки були включені до статутного (складеного) капіталу господарських товариств під час корпоратизації, необхідно в судовому порядку визнавати недійсними акти відповідних міністерств у частині включення до статутного (складеного) капіталу товариств гуртожитків, після чого передавати їх у комунальну власність. Дане питання врегульовано Законом України «Про передачу об'єктів державної та комунальної власності» від 03.03.98 № 147/98-ВР.

Вирішуючи спори, пов'язані з визнанням права власності, відповідно до роз'яснення Вищого арбітражного суду від 02.04.94 № 02'5/225 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з судовим захистом права державної власності» слід виходити з того, що перебування майна на балансі підприємства (організації) ще не є безспірною ознакою його права власності.

За змістом баланс підприємства (організації) є формою бухгалтерського обліку, визначення складу і вартості майна та обсягу фінансових зобов'язань на конкретну дату. Баланс не визначає підстав перебування майна у власності (володінні) підприємства.

Незалежно від того, на балансі якого державного підприємства перебуває майно, воно не втрачає статусу державної власності. Таким чином, спір, як правило, виникає не про визнання права власності, а про те, яке підприємство (організація) має право повного господарського відання (оперативного управління) державним майном.

Проте до основних критеріїв визначення законності володіння державним майном і відображення його в балансі підприємства належать джерела фінансування (централізоване або власні кошти підприємства), передавання підприємству у володіння майна безпосе-

редньо власником (уповноваженим ним органом) чи підприємством, яке володіє майном, на праві повного господарського відання.

Отже, гуртожитки як складова державного (відомчого) житлового фонду на момент приватизації та корпоратизації підприємств перебували на балансі останніх. Однак право розпорядження гуртожитками в цьому разі обмежується нормами Закону України «Про приватизацію державного майна» та житлового законодавства, а тому перебування майна на балансі підприємства не є безспірною ознакою права власності підприємства.

Згідно з п. 3.1 Порядку підтвердження права власності на нерухоме майно, затвердженого наказом ФДМУ від 24.05.02 № 906 (далі – Порядок), підтвердження права власності на нерухоме майно здійснюється на підставі переліку документів, які засвідчують факт передавання майна до статутного (складеного) капіталу. У п. 2 Порядку встановлено процедуру розгляду питання про підтвердження права власності на нерухоме майно. Зокрема, відповідно до п. 2.2 Порядку на вимогу товариства державний орган приватизації видає перелік об'єктів нерухомого майна, переданого у власність товариству.

Аналізуючи нормативно-правову базу, спрямовану на врегулювання вищезазначених питань, потрібно врахувати п. 42 Методики оцінки вартості об'єктів приватизації та оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.93 № 717, згідно з яким вартість майна цілісного майнового комплексу зменшується на вартість майна, для якого встановлено пільги (безоплатне передавання об'єктів соціально-побутового призначення), та державного житлового фонду, який приватизується відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Таким чином, відчуження цілісних майнових комплексів здійснюється без включення в них гуртожитків.

Водночас залежно від ситуації потрібно використовувати додаток 2 до наказу ФДМУ від 13.06.94 № 345 «Про затвердження типових форм Реєстру акцій (паїв, часток), що належать державі у майні господарських товариств».

Відповідно до п. 1.3 цього додатка вартість гуртожитків вилучається з акта

оцінки вартості цілісного майнового комплексу.

Оскільки законодавством не встановлювався дозвіл на включення державного житлового фонду до статутного (складеного) капіталу товариств, зарахування до цього капіталу спірного майна та оформлення права власності на нього суперечило і порушувало приписи законодавчих норм. У зв'язку з цим державний житловий фонд залишався на балансі товариств і не передавався в комунальну власність.

Отже, з вищевикладеного доходить висновку про невідповідність прийнятих рішень щодо приватизації гуртожитків положенням законодавства, чинного на момент їх приватизації.

Доцільно звернути увагу й на таке проблемне питання, як вжиття заходів щодо забезпечення позову. У такому разі потрібно керуватися ст. 22, 66, 67 ГПК України і домагатися в суді винесення ухвали про заборону вчиняти дії, пов'язані зі зміною права власності на предмет спору, у тому числі щодо його відчуження та безоплатного передання. Прийняття такої ухвали забезпечить виконання рішення суду.

Проаналізувавши зміст матеріальних норм, слід звернути увагу на те, що за приписом ч. 1 ст. 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

Відповідно до ст. 326 ЦК України в державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі. Від імені та в інтересах держави право власності здійснюють органи державної влади.

Власник майна має право витребувати його від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним (ст. 387 ЦК України), пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності (ст. 392 ЦК України).

Як свідчить судова практика, суди часто відмовляють господарським товариствам, які звертаються до них щодо необхідності застосування реституції у вигляді повернення коштів.

З аналізу матеріалів судових справ випливає, що господарські суди визнають договори купівлі-продажу в частині

включення до об'єкта купівлі-продажу та передання у власність житлових будинків як такі, що не відповідають вимогам законодавства, а саме ст.3 Закону України «Про приватизацію державного майна», тому їх необхідно визнавати недійсними на підставі ч. 1 ст. 203, ст. 215 та 217 ЦК України.

Главою 83 ЦК України встановлено набуття та збереження майна без достатньої правової підстави. Зокрема, згідно з положеннями ст. 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно й у разі, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала. Зазначені положення застосовуються незалежно від того, внаслідок чого відбулося безпідставне набуття або збереження майна: поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб, чи події.

Відповідно до вимог ст. 1213 ЦК України набувач зобов'язаний повернути потерпілому безпідставно набуто майно в натурі. У разі неможливості повернути в натурі потерпілому безпідставно набуто майно відшкодовується його вартість, яка визначається на момент розгляду судом справи про повернення майна.

Часто поза увагою залишаються важливі обставини справи, які потребують ретельного дослідження ще до подання позовної заяви до суду. Так, обов'язково слід проаналізувати статус об'єкта: він є гуртожитком чи житловим будинком; дослідити акт державної приміальної комісії про прийняття завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію: прийнятий в експлуатацію як квартирний житловий будинок для малосімейних чи як гуртожиток; з'ясувати, чи є рішення (дозвіл) відповідної ради на використання спірного об'єкта нерухомості або його частини як гуртожитку чи житлового будинку (це рішення може прийматися судом як доказ надання статусу будівлі), а також чи є посилання на зміну цільового призначення нерухомості. Зміна її цільового призначення є фактом порушення майнових прав держави.

Згідно з п. 5 Примірного положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 03.09.81 № 496, обов'язковою є реєстрація жит-

лового будинку як гуртожитку у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті ради народних депутатів.

З аналізу вищевикладеного доходить висновку, що внаслідок комерційної привабливості будівель гуртожитків та законодавчої неврегульованості щодо прав громадян на приватизацію кімнат у гуртожитках під час масової приватизації мешканці гуртожитків фактично позбавлені конституційного права на житло.

Водночас у п. 3 розд. VIII Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.08 № 500-VI зазначається, що з метою захисту житлових прав мешканців гуртожитків, недопущення їх виселення із займаних жилих приміщень, недопущення відчуження гуртожитків, які будувалися за державні кошти, встановлено мораторій на відчуження (крім передання в комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад) гуртожитків, які перебувають у певному господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, організацій, установ незалежно від форм власності або увійшли до статутних (складених) капіталів акціонерних чи колективних підприємств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, протягом трьох років з дня опублікування цього Закону. Мораторій поширюється на відчуження в будь-який спосіб зазначених гуртожитків як цілих майнових комплексів або їх окремих будівель, споруд, жилих і нежилых приміщень та іншого майна на користь фізичних чи юридичних осіб.

Така ситуація зумовлена відсутністю єдиної концепції щодо створення дієвого механізму передання гуртожитків у комунальну власність територіальних громад, дефіцитом коштів місцевих бюджетів на утримання та функціонування гуртожитків і незначними обсягами фінансової допомоги з боку держави на ці цілі.

Отже, запропоновані шляхи вирішення розглянутих проблем доцільно враховувати у практичній діяльності з метою забезпечення реалізації права на житло, передбаченого Конституцією України.





Ярослав УСЕНКО

заступник директора Департаменту з питань управління державним майном та орендних відносин ФДМУ, канд. екон. наук

Ідвищення ефективності орендних відносин є постійним завданням органів державного управління, насамперед Кабінету Міністрів України та Фонду державного майна України (ФДМУ), які відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) здійснюють державну політику у сфері оренди державного майна.

Так, на Кабінет Міністрів України відповідно до статті 116 Конституції України покладено функції з управління об'єктами державної власності. Згідно зі статтею 3 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» і статтями 11, 19 Закону про оренду Кабінет Міністрів України визначає методику оцінки об'єктів оренди та методику розрахунку і порядок розподілу та використання плати за оренду державного майна.

Фонд державного майна України, його регіональні відділення і представництва відповідно до Закону про оренду і статті 287 ГКУ виконують функції орендодавця цілісних майнових комплексів (ЦМК) державних підприємств і організацій, їх структурних підрозділів та нерухомого державного

Удосконалення порядку прийняття рішення про оренду і визначення орендарів державного майна

майна. Разом з Кабінетом Міністрів України ФДМУ відповідно до статті 32 Закону про оренду здійснює контроль за використанням ЦМК і нерухомого майна, переданих в оренду, а згідно зі статтею 9 – визначає перелік документів, які орендар подає орендодавцю, та порядок проведення конкурсу на право оренди державного майна.

Відповідно до законів про Державний бюджет України на кожний рік на ФДМУ покладається відповідальність за забезпечення надходження до бюджету плати за оренду державного майна (крім військового та такого, що перебуває у віданні НАН України та галузевих АН). Незважаючи на те що ФДМУ завжди забезпечував виконання бюджетних завдань, постійне зростання бюджетних завдань при звуженні потенційної бази розвитку оренди внаслідок приватизації державного майна і передання його в комунальну власність зумовлює необхідність подальшого удосконалення управління процесами оренди.

Останнім часом органи управління намагалися підвищити ефективність орендних відносин шляхом оптимізації порядку прийняття рішення про оренду державного та комунального майна та визначення його орендарів за низкою напрямів.

У 2006 р. ФДМУ розробив проект закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

орендних відносин, яким передбачалося внесення змін до Закону про оренду, зокрема, щодо впровадження передання майна в оренду на конкурентних засадах за деякими винятками. Проект був схвалений Урядом і внесений на розгляд Верховної Ради України.

Наприкінці 2006 р. – у першому півріччі 2007 р. спільними зусиллями Уряду, ФДМУ і Міністерства фінансів України створюється механізм визначення ринкової орендної плати, реалізація якого покладається на ФДМУ (відповідно до статті 118 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» впроваджується визначення орендарів виключно на конкурсних засадах, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 26.12.06 № 1846, підготовленою за ініціативою ФДМУ, розмір орендних ставок за державне майно наближається до ринкового, відбувається перегляд розрахунків орендної плати по 17 тис. договорів, укладених органами приватизації*).

У 2007 – 2008 роках удосконалюється Порядок проведення конкурсу на право оренди державного майна. Змінами, внесеними наказом ФДМУ від 13.10.07 № 2149, зазначений Порядок адаптований до умов масового проведення конкурсів, а змінами, внесеними наказом ФДМУ від 19.11.08 № 1384, врегульовані процедурні питання проведення конкурсу, а також забезпечені права на пільги з орендної плати суб'єктам малого підприємництва – виробникам.

У 2008 р. під час підготовки проекту закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин до другого читання ФДМУ

* Див. «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію», 2007, № 2, с. 39 – 41.

Потрібно наголосити, що стаття 118 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік», стаття 76 Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законів України» і стаття 73 Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік» були прийняті в редакції, підготовленій Міністерством фінансів України без урахування зауважень ФДМУ. Тотальний характер норми про визначення орендарів державного і комунального майна виключно на конкурсних засадах зумовив неоднозначні наслідки її застосування. Очевидною є неефективність оголошення конкурсів на право короткострокової оренди (на кілька місяців чи тижнів), підготовка і проведення яких триває 2 – 3 місяці. Сумнівною є також ефективність проведення конкурсів на право оренди приміщень малої площі (до 20 м²), коли витрати на проведення конкурсу і втрати орендної плати за час підготовки і проведення конкурсу не відшкодовуються зростанням орендної плати. У комунальному секторі відомі випадки порушення у 2007 – 2008 роках законних прав орендарів майна, які належним чином виконували умови оренди, на продовження дії договору оренди.

Здійснений методологами оренди ФДМУ аналіз показав, що у переважній більшості випадків після проведення конкурсу договір оренди укладався з першим заявником (найчастіше він був єдиним претендентом на оренду), а наслідком стала втрата орендної плати за час підготовки і проведення конкурсу. Це в подальшому визначило нормотворчі ініціативи ФДМУ.

підготував і Кабінет Міністрів України вніс на розгляд Верховної Ради України додаткові пропозиції, якими передбачається після отримання позитивного висновку органу управління (і за відсутності заяв від осіб, що мають право на укладення договору оренди без конкурсу) не оголошувати одразу конкурс на право оренди, а спочатку протягом 5 днів після погодження умов договору з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, оприлюднити оголошення про намір здати майно в оренду, протягом 10 днів приймати заяви про оренду і лише у разі отримання додаткових заяв про оренду оголошувати конкурс на право оренди, що забезпечить економію коштів і часу на визначення орендаря і дасть змогу пришвидшити укладення договорів оренди та отримати додаткові надходження від оренди до бюджету.

У 2008 р. згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.08 № 313 впроваджується передання в оренду ЦМК державних підприємств за окремими рішеннями Уряду. ФДМУ наголошував, що зазначені рішення мають готувати органи управління, уповноважені управляти майновими комплексами, які передаються в оренду. В дискусії з цього приводу з галузевими міністерствами ФДМУ підтримали Міністерство юстиції України та Міністерство фінансів України.

Протягом 2008 – 2009 років на виконання доручення Уряду ФДМУ розробив процедуру проведення конкурсу на право оренди з відкритим пропонуванням розміру орендної плати за принципом аукціону. Відповідний наказ ФДМУ в лютому ц. р. був зареєстрований Міністерством юстиції України.

Верховна Рада України 19 лютого 2009 р. прийняла в цілому Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», який набере чинності з моменту його опублікування.

Предбачені цим Законом зміни зумовлять відповідні зміни в алгоритмі прийняття рішень про оренду державного і комунального майна та визначення його орендарів. Розглянемо ці зміни на прикладі оренди нерухомого майна.

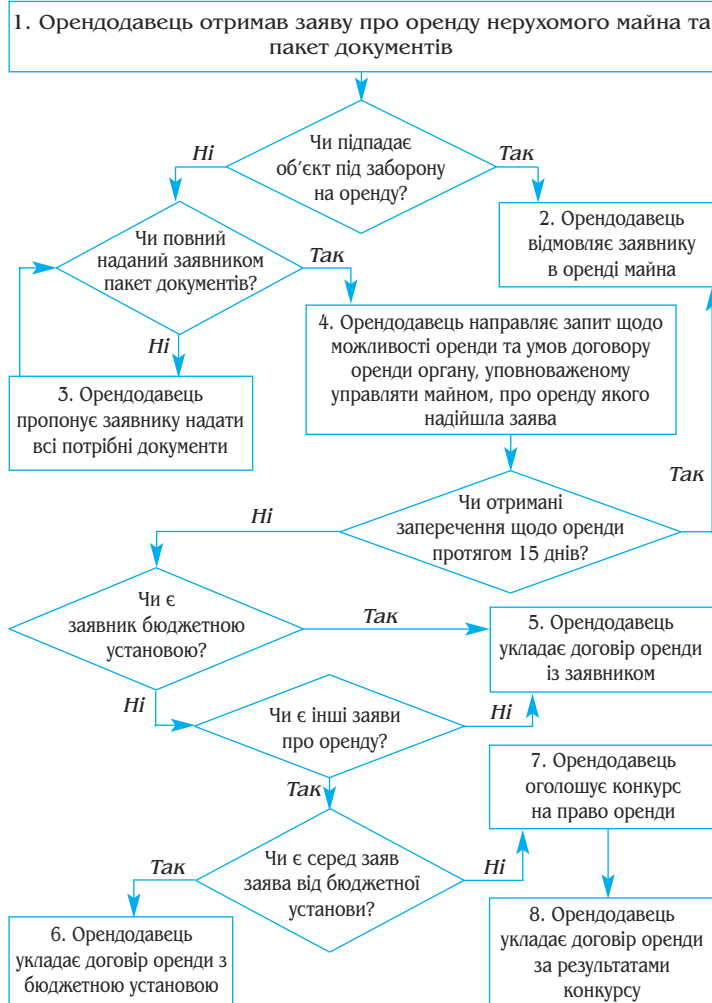


Рис. 1. Алгоритм прийняття рішення про оренду і визначення орендаря нерухомого майна відповідно до вимог Закону про оренду до внесення в нього змін Законом від 19.02.09

Алгоритм прийняття належним орендодавцем рішення про укладення договору оренди державного або комунального нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення, їх частин і сукупностей) після отримання заяви про оренду і визначення орендаря, який був передбачений Законом про оренду до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», показано на рис. 1.

Після отримання заяви про оренду орендодавець перевіряє, чи підпадає заявлений об'єкт оренди під заборону на оренду, і якщо підпадає, відмовляє заявнику в оренді майна. Якщо орендодавець не вбачає заборон на оренду об'єкта, він починає розгляд по суті заяви і пакета документів, поданого заявником разом із заявою. Якщо пакет документів не повний, орендодавець пропонує заявнику надати всі необхідні документи і після їх отримання поновлює розгляд заяви.

Відповідно до вимог частини другої статті 9 Закону про оренду орендодавець протягом 5 днів після реєстрації заяви про оренду надсилає копії заяви і доданих до неї матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном, для отримання висновку про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору. Відповідно до підпункту 30 пункту 1 статті 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» уповноважений орган управління надає орендодавцю згоду на оренду і пропозиції щодо умов договору оренди, які мають забезпечувати ефективне використання орендованого майна. Іншими словами, йдеться не лише про можливість, а й про доцільність і порівняльну ефективність оренди. Якщо орендодавець не отримує у встановлений термін висновків, дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укладення договору оренди вважається з ним погодженим (частина третя статті 9 Закону про оренду).

У разі надходження протягом 15 днів заперечень від органу управління орендодавець відмовляє заявнику в укладенні договору оренди майна і

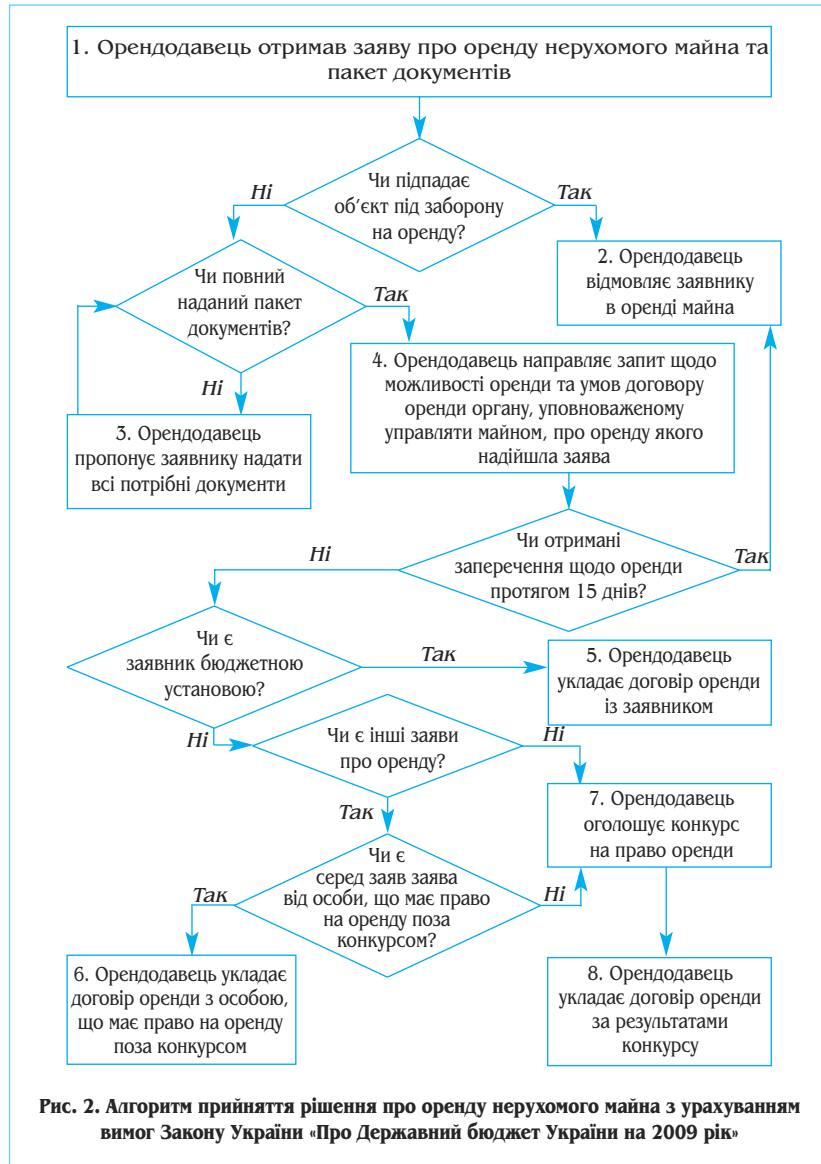


Рис. 2. Алгоритм прийняття рішення про оренду нерухомого майна з урахуванням вимог Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік»

повідомляє його про це. За відсутності заперечень орендодавець укладає договір оренди із заявником – бюджетною установою, а якщо заявник – не бюджетна установа, – укладає договір з ним за відсутності інших заяв про оренду, які могли б надійти за час розгляду першої заяви.

Якщо нова заява чи заяви надійшли і серед них є заява від бюджетної установи, договір укладається з цією установою. Якщо надійшли нові заяви (за умови відсутності заяви від бюджетної установи) відповідно до вимог частини сьомої статті 9 Закону про оренду орендодавець має оголосити конкурс на право оренди нерухомого майна і за його результатами укладає договір оренди.

Статтю 7 Закону про оренду також передбачається можливість оренди за пропозицією орендодавця. При цьому орендодавець може оголосити конкурс на право оренди майна у порядку, встановленому частиною сьомою статті 9 Закону про оренду. Порівняно із загальним порядком, показаним на рис. 1, процедура прийняття рішення спрощується: після визначення наміру здати майно в оренду орендодавець подає запит до органу управління і в разі отримання позитивної відповіді (за відсутності надходження заяви від пріоритетного орендаря – бюджетної установи) оголошує конкурс на право оренди.

3 упровадженням ринкового

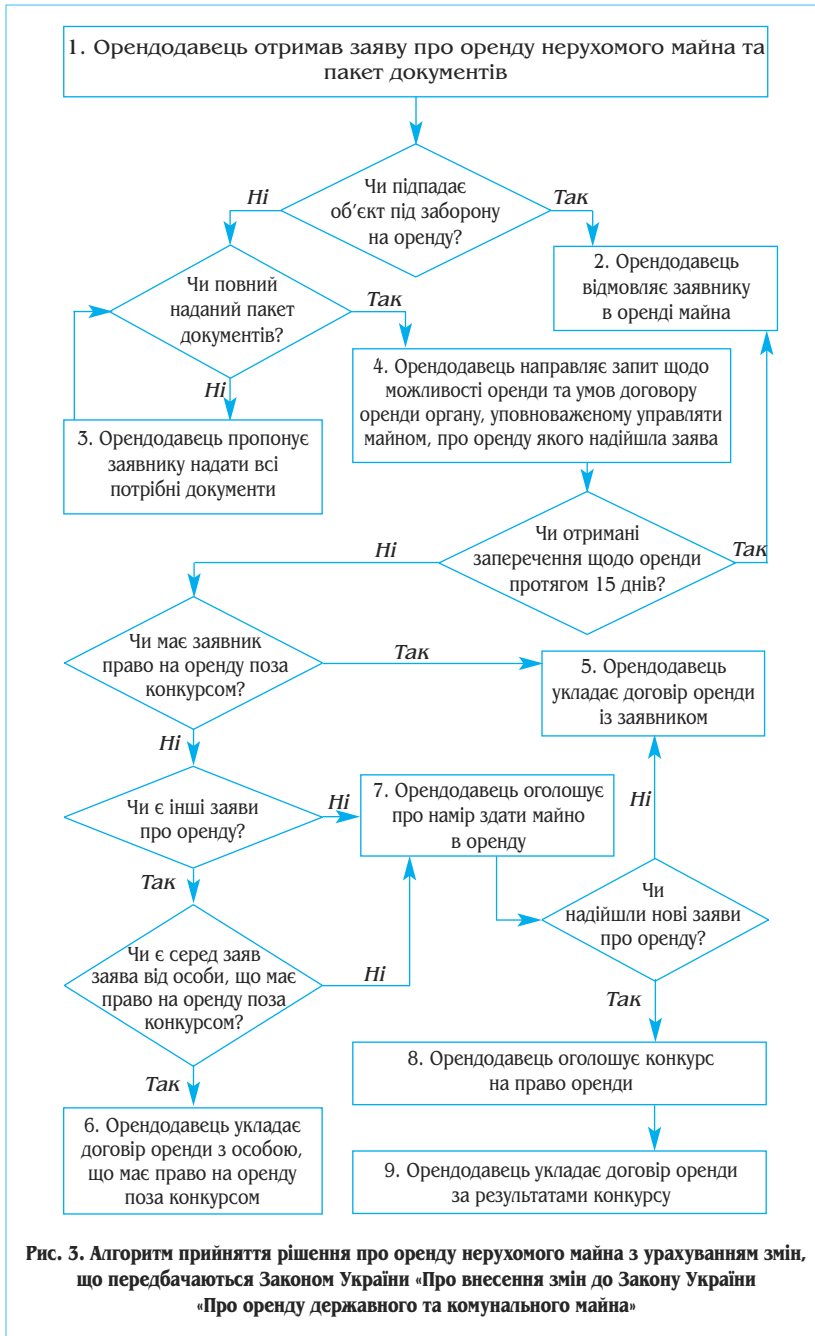


Рис. 3. Алгоритм прийняття рішення про оренду нерухомого майна з урахуванням змін, що передбачаються Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

механізму визначення орендної плати у порядку прийняття належним орендодавцем рішення про укладення договору оренди сталися зміни. Алгоритм прийняття рішення, який враховує вимоги законів про державний бюджет на 2007, 2008 і 2009 роки щодо передання майна в оренду виключно на конкурсних засадах, зображений на рис. 2.

До моменту отримання висновку органу управління повторюється алгоритм прийняття рішення, показаний

на рис. 1. За відсутності заперечень щодо укладення договору про оренду майна з боку органу управління підлягає перевірці, чи має заявник право на укладення договору оренди без проведення конкурсу. Таке право у 2008 р. мали не лише бюджетні установи, а й музеї, підприємства та громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки та їх члени, Пенсійний фонд України та його органи, державні видавництва та підприємства книгорозповсюдження).

У 2009 р. право на позаконкурсне отримання майна в оренду було додатково надано громадським організаціям ветеранів і інвалідів, центрам професійної і соціальної реабілітації інвалідів, дітей-інвалідів, а також підприємствам та організаціям громадських організацій інвалідів, яким надається державна допомога відповідно до статей 14¹ і 14² Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні», а також вітчизняним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та(чи) розповсюдження не менш як 50 % книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), та релігійним організаціям, які орендують приміщення для проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній.

Якщо заявник належить до зазначених осіб, з ним укладається договір оренди. Якщо ні, то після перевірки, чи не надійшла за час розгляду заяви нова заява від однієї з зазначених осіб, оголошується конкурс на право оренди майна (у разі надходження нової заявки про оренду від однієї з осіб, яким відповідно до законодавства надано право на оренду поза конкурсом, з такою особою укладається договір оренди).

Після набрання чинності прийнятим Верховною Радою України у другому читанні Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин» порядок прийняття рішення про оренду буде суттєво удосконалений за рахунок попереднього вивчення попиту на оренду (рис. 3).

Удосконалення порядку прийняття рішення про оренду дасть змогу в середньому скоротити час від надходження заявки про оренду до укладення договору оренди, уникнути втрат орендної плати за період організації і проведення конкурсів на оренду об'єктів встановленого обмеженого попиту, зробити оренду більш доступною і збільшити надходження від оренди до державного бюджету.





ЩОБ ХЛІБ, ЯК СОНЦЕ, СЯЯВ НА СТОЛІ

18

Першим був не Господь і не геній, першим був – простий чоловік.

*Він ходив по землі зеленій і, між іншим, хлібину спік.
І не зміг заробить монумента цей наївний франк чи дуліб,
Бо не зміг він знайти момента, щоб узяти патент на хліб.*

Василь Симоненко

Хліб виробництва ВАТ «Поліссяхліб» – один з найсмачніших в Україні. У цьому переконається кожний, хто його скуштує. Для багатьох рівненців слова «якісний хліб» і «Поліссяхліб» є синонімами. Продукція підприємства дістала визнання на Міжнародному відкритому конкурсі рейтингу популярності та якості продукції «Золота Фортуна», є неодноразовим переможцем у номінації «Продовольчі товари» Всеукраїнського конкурсу якості продукції (товарів, робіт, послуг) «100 кращих товарів України», а також у номінації «Краще підприємство» відкритого рейтингу популярності «Гордість міста». Хлібокомбінат – єдиний серед хлібопекарських підприємств в Україні лауреат конкурсу в номінації «Сто сумлінних платників податків».



*Яйце розіб'є, білком помаже,
На дерев'яну лопату – та в піч...
Скоринка засмалена жаром буде,
Аж розіграється апетит.*

Іван Драч

«Поліссяхліб» – одне з найбільших хлібопекарських підприємств Рівненщини, що охоплює понад 20 % ринку хлібобулочної продукції регіону. Асортимент виробів, у тому числі здобних і кондитерських, – понад 60 найменувань. Щороку на розширення та модернізацію виробництва підприємство витрачає значні кошти. За час, відколи підприємство очолює Віктор Нагорнюк, тут створено 130 робочих місць.



19

Історія: цифри і факти

Грудень 1990 р. З метою вирішення проблеми щодо забезпечення хлібобу́лочними виробами жителів Рівного, яка гостро постала наприкінці 80-х років минулого століття, прийнято рішення побудувати хлібо завод з проектною добовою потужністю 63 т продукції. Хлібо завод був побудований і зданий в експлуатацію. На базі Рівненського державного хлібо заводу № 3 засновано ВАТ «Поліссяхліб».

2004 р. На ВАТ «Поліссяхліб» асортимент хлібобулочних виробів збільшився до 55 видів. Підприємство нагороджено дипломом учасника Міжнародного конгресу «Якість в Україні 2004», який відбувся в рамках Європейського тижня якості в Україні.

Березень 2005 р. Підприємство визнано на державному рівні. ВАТ «Поліссяхліб» вперше стало лауреатом Всеукраїнського конкурсу якості продукції (товарів, робіт, послуг) «100 кращих товарів України».

Вересень 2005 р. На виставці-ярмарку підприємств харчової промисловості «Продукти України 2005» хліб «Колосковий» і «Булка-рулет» виробництва ВАТ «Поліссяхліб» отримали дипломи переможців та відзнаку «Золота зірка якості». Продукція ВАТ «Поліссяхліб» представлена на міжнародній виставці-ярмарку «Агро2005».

2008 р. Хлібобулочна продукція підприємства четвертий рік поспіль увійшла в сотню кращих товарів України в номінації «Продовольчі товари». Зокрема, на Всеукраїнському конкурсі якості продукції (товарів, робіт, послуг) «100 кращих товарів України» відзначений рівненський бісквіт з ізімомом.





Дума про хліб

Французький агроном XVIII ст. Парментьє так писав про хліб: «Це щедрий дар природи, це їжа, яку нічим неможливо замінити... Він настільки ідеально пристосований для людини, що ми приймаємо його всією душею майже одразу після свого народження, і він ніколи не набридає нам...»

Усе минає і змінюється у швидкоплинному світі, а хліб-батечко, хліб-годовник був і залишається найбільшою цінністю. Це підтверджується безліччю прикладів з історії. Не обов'язково згадувати найсумніші її сторінки – голодомор та блокаду Ленінграда. Людству відомі й «приємніші» моменти. Радянські космонавти під час польотів, сумуючи за «людськими харчами», мріяли саме про хліб. Справді, обід без хлібу — це пів-обіду...

Ще в Римській імперії правителі дійшли висновку, що народ бажає «хліба і видовищ». Хліба вимагали парижани під час французької революції перед замком Версалью. У 20-ті роки минулого століття, за часів «депресії», виборчий лозунг був такий: «Роботи і хліба!»

Слово «хліб» вживається у Книзі Книг 370 разів, поступаючись лише воді. Популярне в ті часи слово «сіль» згадується в Біблії лише 33 рази, а «борошно», з котрого «повстає» хліб, – 76 разів. Також у Біблії міститься 40 цитат про пшеницю і 33 – про ячмінь. Першим продуктом, який узав Христос після Воскресіння, був саме хліб.



Справжній хліб у кожному дім

Нині вітчизняним підприємствам доводиться працювати в умовах жорсткої конкуренції. З-поміж інших вигідно вирізняється засноване в 1990 р. ВАТ «Поліссяхліб», продукція якого виготовляється виключно з натуральної сировини за традиційною технологією, старовинними рецептами, що не потребують поліпшувачів, на екологічно чистій воді з глибинної свердловини, що розташовується на території підприємства, із суворим дотриманням санітарно-гігієнічних вимог, без використання штучних добавок та розрихлювачів, що прискорюють виробничий процес, оскільки їх вміст у хлібобулочних výroбах негативно позначається на їх якості. Крім того, на ВАТ «Поліссяхліб» принципово застосовують лише вітчизняне обладнання – тупикові печі ФТП-2.

Тривалість повного циклу виробництва – від замішування до випікання – вісім годин.

Рівненські пекарі повернулися до старовинних рецептів приготування тіста на густій опарі. У результаті хліб набирає приємного аромату, м'якушка стає еластичнішою, об'ємнішою.

Конкуренція серед виробників хліба стимулює пекарів до застосування творчого підходу в роботі. З метою задоволення потреб споживачів всебічно вивчаються їх смаки і відповідно до них постійно розширюється асортимент продукції. Наприклад, гурмани належним чином оцінили новинку — хліб «Цибулевий», що випікається із суміші житнього борошна та пшеничного першого ґатунку з додаванням сухої цибулі. Спеціально для рівненців, які постують, виробляються пісні булочки. Нещодавно на підприємстві почали випікати формові хлібці «Геркулес» – ідеальний продукт для дієтичного харчування, що готується з вівсяного борошна та пшеничного першого ґатунку, збагаченого харчовими волокнами. До того ж хлібці «Геркулес» містять вітаміни, які сприяють виведенню радіонуклідів, нормалізації роботи шлунка під час приймання антибіотиків, при анемії та діабеті. Любителям незвичного смаку пропонується заварний сорт хліба –



«Ізюминка», до складу якого входять житній солод, коріандр, родзинки. Також нещодавно у продажу з'явився хліб «Сябровський» з додаванням картопляного пюре. Протягом багатьох років популярними є сорти хліба «Дарницький» та «Подільський». Постійний великий попит на житньо-пшеничний хліб (або просто «чорний») пояснюється прийнятною ціною та високими смаковими якостями.



У мережі магазинів «Колосок» з'явився смачний сюрприз від «Полісся» хліб» не лише для рівненців, а й для гостей міста – пряник «Сувенір» із джемовою начинкою. На верхньому коржі пряника зображена в'їзна брама, що давно є символом Рівного. Пряник випікається за старовинним рецептом з додаванням меду, десертного вина та горілки «Старка».

На відміну від приватних міні-пекарень, що діють у Рівному, на ВАТ «Поліссяхліб» функціонує атестована лабораторія, де здійснюється суворий контроль не лише за готовою продукцією, а й за сировиною. На підприємстві впроваджена комплексна система управління якістю ISO 9001.

Де хліб і вода, там голоду нема

Починаючи з 2002 року поряд з виробництвом хлібобулочної продукції на підприємстві освоєно випуск газованої питної води, безалкогольних напоїв та мінеральної природної столової води «Поліська добра» (загалом – 22 види).



Коли з'ясувалося, що вода у свердловині, розташованій на території підприємства, є мінеральною, її було піддано перевірці в Одеському інституті курортології. Результати експертизи засвідчили, що «Поліська добра» за складом гідрокарбонатна, магнієво-натрієво-кальцієва, слабо мінералізована (0,81 г/дм³), належить до природних мінералізованих столових вод для промислового розливу й пиття. На цій самій воді вже п'ятий рік замішують хліб.

Добробут працівників – запорука успіху підприємства

Одним з важливих принципів на ВАТ «Поліссяхліб» є забезпечення належних умов праці персоналу. Керівництво підприємства на чолі з **головою правління Віктором НАГОРНЮКОМ** намагаються створити такі умови, щоб кожний працівник почувався захищеним як морально, так і матеріально. Нині у штаті налічується близько 250 працівників. Плинності кадрів немає, середній вік працівників – 40 років.



На підприємстві діють комфортні душові, кімнати побуту, їдальня. Першим з усіх харчових продуктів культурної людини в усі часи був, є і буде хліб. Для того щоб пекти добрий хліб, потрібно мати не лише вмілі руки, а й добру вдачу і гарний настрій. Інакше хліб «не вдасться». У народі кажуть: «Бог допускає до випічки хліба тільки добрих людей». На ВАТ «Поліссяхліб» працюють саме такі – вмілі й життєрадісні майстри. У кожному хлібину пекарі вкладають тепло своїх душ.



Підготувала **Юлія САВУЛЯК**



РЕЄСТР

юридичних осіб, які уклали (або переуклали) у лютому 2009 року договір з Фондом державного майна України про організацію продажу майна, що перебуває в державній власності

Код за ЄДРПОУ	Номер договору	Дата укладення (переукладення) договору	Повна назва юридичної особи	Фактичне місцезнаходження юридичної особи	Керівник
Донецька область					
31178587	40	04.02.09	Регіональна товарна біржа «Восток»	83086, м. Донецьк, вул. Артема, 27, тел. (062) 345`14`40	Шевченко Лілія Дмитрівна
Автономна Республіка Крим					
35593260	41	06.02.09	ТОВ «ВВ «Капітал»	95024, м. Сімферополь, вул. 1`ї Кінної Армії, 29, кв. 107, тел. (0652) 49`68`84	Пітеляк Ірина Василівна
20680994	79	23.02.09	ТОВ «Фірма «СТД`центр»	98609, м. Ялта, вул. Тимірязєва, 35, тел. (0654) 23`40`69, 32`77`30	Буздаков Лев Миколайович
Полтавська область					
32461192	42	06.02.09	ПП «Навчально`консультаційний центр»	36039, м. Полтава, вул. Шевченка, 52, тел. (0532) 56`00`37	Гац Ольга Романівна
Луганська область					
36323405	54	11.02.09	Приватне підприємство «Луганський аукціонний дім»	91055, м. Луганськ, вул. Поштова, 1п, тел. (050) 992`09`15	Петриченко Вікторія Володимирівна
Дніпропетровська область					
32397054	55	11.02.09	Товарна біржа «Центральна»	51400, м. Павлоград, вул. Дніпровська, 127, к. 24, тел. (0563) 20`08`88	Шинкаренко Наталія Михайлівна
31736375	81	25.02.09	Товарна біржа «Базис»	50000, м. Кривий Ріг, вул. Глинки, 4а, тел. (056) 404`10`11, 404`10`12, 404`10`13, 404`10`15, 442`80`16	Шкляр Євген Вікторович
м. Київ					
32557350	69	17.02.09	ТОВ «Фінансова компанія «ТИТАН»	04128, м. Київ, вул. Академіка Туполева, 17, тел. 332`99`88	Каганов Вадим Феліксович
Черкаська область					
30323624	77	20.02.09	ТОВ «Універсальна біржа «Центральна»	20700, м. Сміла, вул. Леніна, 60, тел. (04733) 4`21`83, 4`22`12	Таран Євген Володимирович
Хмельницька область					
35478586	91	26.02.09	Товарна біржа «Проскурів»	29000, м. Хмельницький, вул. Соборна, 57, оф. 18, тел. (0382) 75`22`36, 75`22`35	Яковлев Олег Олександрович
Рівненська область					
25675153	94	27.02.09	Рівненська міжрегіональна універсальна товарно`майнова біржа «ПРАЙС»	33028, м. Рівне, майдан Незалежності, 3, тел. (0362) 43`46`99, 26`58`27, 63`46`99, 26`67`74	Макарчук Володимир Володимирович
Херсонська область					
3119055	95	27.02.09	ТОВ «Херсонавтотранс»	73025, м. Херсон, вул. Радянська, 39, тел. (0552) 49`15`50, 26`21`43	Москвичов Анатолій Федорович
Кіровоградська область					
2944863	96	27.02.09	Кіровоградська регіональна торгово`промислова біржа	25022, м. Кіровоград, вул. К. Маркса, 55, тел. (0522) 24`02`89	Харитонова Валентина Сергіївна



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 4 лютого 2009 р. № 146

Про утворення Комісії з тестування

На виконання Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», відповідно до Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, затвердженого наказом Фонду державного майна України (ФДМУ) від 29.10.01 № 1977 і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 15.11.01 за № 955/6146, а також з метою забезпечення належного рівня підготовки фахівців навчальними закладами, які уклали угоду з ФДМУ про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, НАКАЗУЮ:

1. Утворити в центральному апараті ФДМУ Комісію з тестування в такому складі:

Потімков О. Ю., заступник Голови ФДМУ, голова Наглядової ради з питань оціночної діяльності – голова комісії;

Гайдук В. Я., директор Департаменту оцінки майна та оціночної діяльності – заступник голови комісії;

Салата В. М., радник Голови ФДМУ – член комісії;

Суліменко Ю. Д., член Всеукраїнської громадської організації «Українське товариство оцінювачів» – член комісії;

Євдокіменко С. В., голова Всеукраїнської громадської організації «Спілка оцінювачів землі» – член комісії;

Миргородський П. Ф., член Всеукраїнської громадської організації «Союз експертів України» – член комісії;

Чечіль Ю. О., заступник голови Всеукраїнської громадської організації «Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів» – член комісії;

Левченко Л. В., член Всеукраїнської громадської організації «Асоціація фахівців оцінки» – член комісії;

Водолаженко І. І., начальник відділу роботи з суб'єктами оціночної діяльності – секретар комісії.

2. Затвердити Порядок утворення і роботи Комісії з тестування (додається).

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови ФДМУ Потімкова О. Ю.

В. о. Голови Фонду Д. ПАРФЕНЕНКО

Додаток
до наказу ФДМУ
від 04.02.09 № 146

23

ПОРЯДОК утворення і роботи Комісії з тестування

1. Загальні положення

1.1. Порядок утворення і роботи комісії з тестування в центральному апараті ФДМУ (далі – Порядок) розроблений на виконання Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також відповідно до Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, затвердженого наказом ФДМУ від 29.10.01 № 1977 і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 15.11.01 за № 955/6146.

1.2. Комісія з тестування (далі – Комісія) утворюється з метою забезпечення належного рівня контролю підготовки фахівців навчальними закладами, які уклали угоду з ФДМУ про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів (далі – навчальні заклади).

1.3. Порядок визначає процедуру утворення Комісії, загальні організаційні та функціональні засади

її діяльності, а також права, обов'язки та відповідальність членів комісії.

1.4. Комісія у своїй діяльності має керуватися чинним законодавством України, нормативно-правовими актами ФДМУ, цим Порядком.

2. Процедура утворення Комісії, організаційні питання

2.1. Комісія утворюється з числа фахівців центрального апарату ФДМУ та представників саморегулювальних організацій оцінювачів (по одному представнику від кожної організації) у складі не менш як 9 осіб.

2.2. До складу Комісії входять: голова Комісії (заступник Голови ФДМУ), заступник голови Комісії та члени комісії. Один із членів Комісії виконує функції секретаря. У разі тривалої відсутності голови Комісії з поважних причин його функції виконує заступник.

Голова Комісії у межах наданих повноважень: скликає засідання Комісії;



голове на засіданні Комісії;
видає розпорядження та доручення, обов'язкові для членів Комісії;

організовує підготовку матеріалів для подання на розгляд Комісії;

представляє Комісію у відносинах з установами та організаціями.

Секретар Комісії:

забезпечує виконання доручень голови Комісії;

готує матеріали для розгляду на засіданні Комісії;

оформляє протоколи засідань Комісії.

2.3. Склад Комісії затверджується наказом ФДМУ.

2.4. Зміни до складу Комісії вносяться за поданням голови Комісії та оформляються наказом ФДМУ.

2.5. Під час здійснення Комісією своїх функцій з метою вирішення питань, які потребують залучення до роботи інших фахівців, за рішенням голови Комісії можуть утворюватися спеціальні робочі групи з уповноважених представників, що не є членами Комісії (фахівців ФДМУ; представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів; інших фахівців).

2.6. Перевірки навчальних закладів здійснюються 1-2 рази на рік у терміни і за участю осіб, визначених відповідними наказами ФДМУ.

2.7. Робочу групу з перевірки навчального закладу очолює представник, призначений зі складу Комісії.

2.8. За результатами проведеної робочою групою перевірки навчального закладу складається висновок, який підписують особи, що здійснили зазначену перевірку, та візує керівник цього навчального закладу.

Висновок перевірки навчального закладу не пізніше одного місяця від дати його складання надається на розгляд Комісії. Керівник робочої групи, яка здійснювала перевірку конкретного навчального закладу, доповідає Комісії про результати проведеної перевірки, зокрема висвітлює позитивні сторони роботи навчального закладу, а також вказує на виявлені недоліки. Після обговорення членами Комісії матеріалів перевірки навчального закладу приймається рішення, відповідно до якого голова Комісії затверджує (або не затверджує – у разі визнання матеріалів перевірки, здійсненої робочою групою, недостатніми) висновок перевірки. Один примірник висновку надсилається навчальному закладу, а інший залишається у Комісії.

2.9. За результатами перевірок навчальних закладів Комісія приймає відповідне рішення:

визнати роботу навчального закладу з підготовки оцінювачів такою, що відповідає вимогам законодавства та вимогам договору, укладеного з ФДМУ;

визнати роботу навчального закладу з підготовки оцінювачів незадовільною та надати рекомендації стосовно вдосконалення навчального процесу;

визнати роботу навчального закладу недостатньою та поінформувати цей заклад про недоліки в роботі підготовки оцінювачів. Рекомендувати навчальному закладу у визначений Комісією строк ліквідувати недоліки в роботі, зазначені у висновку перевірки навчального закладу;

визнати роботу навчального закладу з підготовки

оцінювачів незадовільною. Звернути увагу керівництва навчального закладу на суттєві недоліки і рекомендувати не проводити навчання до усунення виявлених недоліків. Здійснити повторну перевірку навчального закладу у строк, що не перевищує шість місяців, за результатами якої прийняти рішення про доцільність подальшого співробітництва ФДМУ з навчальним закладом;

визнати роботу навчального закладу з підготовки оцінювачів такою, що не відповідає вимогам законодавства та вимогам договору, укладеного з ФДМУ. Направити до навчального закладу зауваження, висловлені Комісією щодо неякісної підготовки оцінювачів і порушення умов договору з ФДМУ. Внести пропозицію до ФДМУ стосовно припинення угоди про співробітництво з навчальним закладом.

2.10. Комісія надає ФДМУ звіт з перевірки роботи навчальних закладів (аналітичні матеріали), результати тестування. Проблемні питання, які стосуються підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів (зокрема, щодо окремих навчальних закладів), Комісія виносить для обговорення на засіданні Наглядової ради з питань оціночної діяльності.

2.11. Рішення Комісії приймається більшістю голосів і оформляється протоколом, який затверджує голова Комісії.

2.12. Засідання Комісії вважається правомочним у разі присутності не менш як двох третин її кількісного складу.

3. Функції Комісії

3.1. До повноважень та функціональних обов'язків Комісії належать:

визначення відповідності матеріальної бази навчального закладу покладеним на нього завданням щодо підготовки фахівців з оцінки;

контроль ефективності навчального процесу (склад слухачів; відвідування лекцій; додержання тематичних планів лекцій; відповідність лекторського складу заявленому в додатку до угоди, укладеної з ФДМУ; якість підготовки навчально-методичної літератури, яка надається слухачам);

перевірка виконання навчальним закладом умов договору з ФДМУ (звітність перед ФДМУ; додержання розкладу лекцій; правильність оформлення кваліфікаційних документів оцінювачів, що подаються до ФДМУ);

перевірка рівня засвоєння знань фахівцями, що пройшли курс навчання за базовою підготовкою оцінювачів та направляються на проходження стажування (участь у тестуванні фахівців та перевірці заповнених ними тестів);

здійснення моніторингу якості підготовки фахівців з оцінки різними навчальними закладами за визначеними показниками. Комісія може визначати за результатами тестування середній рівень знань слухачів (у балах).

3.2. Комісія має право надавати методологічну допомогу щодо:

розроблення (вдосконалення) навчальними закладами тестів для перевірки знань слухачів;

підготовки рекомендацій стосовно складання

навчального звіту;

внесення змін до переліку запитань
екзаменаційних білетів за відповідними
спеціалізаціями;

розроблення навчальних програм оцінювачів та
програм підвищення їх кваліфікації;

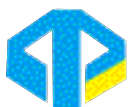
розроблення нормативно-правових актів, що
регулюють процеси навчання оцінювачів, стажування,
складання іспитів.

3.3. З метою забезпечення високого рівня
тестування слухачів, які пройшли навчання за базовим
курсом підготовки оцінювачів, Комісія затверджує
тести, підготовлені навчальними закладами, за
напрямами оцінки майна.

3.4. З метою прийняття виваженого рішення під
час обговорення питань, пов'язаних з діяльністю
навчального закладу, Комісія може запросити на своє
засідання уповноваженого представника
вищезазначеного навчального закладу.

3.5. У разі потреби Комісія звертається до ФДМУ
щодо необхідності оприлюднення своїх рішень
(аналітичних матеріалів) у додатку до «Державного
інформаційного бюлетеня про приватизацію» – газеті
«Відомості приватизації» або розміщення на веб-
сторінці ФДМУ.

*Директор Департаменту оцінки майна
та оціночної діяльності В. ГАЙДУК*



ІНСТРУКТИВНИЙ ЛИСТ ФДМУ

від 03.02.09 № 10-36-1420

Щодо розроблення методичних рекомендацій

*Навчальним закладам,
що уклали угоду з Фондом державного майна України
про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів*

Відповідно до Закону України «Про оцінку
майна, майнових прав та професійну оціночну ді-
яльність в Україні» Фонд державного майна України
(ФДМУ) надає роз'яснення навчальним закладам, що
уклали угоду з ФДМУ про співробітництво з профе-
сійної підготовки оцінювачів, стосовно розроблення
методичних рекомендацій щодо складання навчаль-
ного звіту.

Згідно з рішенням Екзаменаційної комісії (прото-
кол засідання від 15.01.07 № 40), утвореної відпо-
відно до Положення про порядок роботи Екзамена-
ційної комісії, затвердженого наказом ФДМУ від
13.11.02 № 1997 і зареєстрованого в Міністерстві
юстиції України 28.11.02 за № 925/7213, а також зі
змiнами, внесеними до вищезазначеного Положення
наказом ФДМУ від 12.11.07 № 1765, починаючи з
01.01.09 оцінювачі-стажисти можуть подавати під
час складання іспитів навчальні або реальні звіти.

Навчальний звіт має готуватися в період прохо-
дження оцінювачем-стажистом стажування (протя-
гом року) і ґрунтуватися на даних реального або умов-
ного об'єкта оцінки, про що оцінювач-стажист
домовляється з керівником стажування. При цьому
керівник стажування для кожного конкретного на-
вчального звіту визначає: дату оцінки (з календарного
періоду, в який відбувається стажування), мету про-

ведення оцінки, вид вартості майна, вихідні дані щодо
об'єкта оцінки. Зміст і форма навчального звіту мають
відповідати вимогам, передбаченим Національним
стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і май-
нових прав», затвердженим постановою Кабінету Мі-
ністрів України від 10.09.03 № 1440.

Висновок про вартість майна, який міститься в
навчальному звіті, мають підписати оцінювач-ста-
жист, що безпосередньо складав звіт, а також керів-
ник стажування. Навчальний звіт є таким, за яким не
приймаються управлінські рішення.

Навчальний заклад, у якому оцінювач-стажист
проходив навчання за базовим курсом, має надати
йому необхідну методологічну допомогу щодо скла-
дання навчального звіту. З цією метою оцінювач-ста-
жист забезпечується методичними рекомендаціями
щодо складання навчального звіту (за кожною спе-
ціалізацією), розробленими навчальним закладом і
погодженими з ФДМУ.

Методичні рекомендації містять вимоги щодо
структури звіту та змісту розділів, а саме:

відомостей про суб'єкта оціночної діяльності та
підстави проведення оцінки;

дати оцінки та дати завершення складання звіту,
а у разі потреби – строку дії звіту та висновку про вар-
тість майна;

опису та характеристики об'єкта оцінки, його правового статусу та правових підстав розпорядження майном;

обґрунтування вибору відповідної бази оцінки та мети, з якою проводиться оцінка;

опису та теоретичного викладення методичних підходів, методів пов'язаних з оцінкою даного об'єкта, а також обґрунтування їх застосування;

застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки;

викладу припущень, за якими складається висновок про вартість майна та майнових прав;

аналізу існуючого використання об'єкта оцінки; висновків стосовно якнайефективнішого використання об'єкта оцінки;

опису оціночних процедур, вибору та визначення бази показників, характеристики їх позитивного та негативного впливу; проведення розрахунків;

аналізу ринку подібних об'єктів;

підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки оцінювачем під час процедури узгодження результатів;

висновку про вартість майна;

оформлення додатків, зібраних даних, матеріалів, підтвердних документів;

оформлення матеріалів візуалізації об'єкта оцінки; інші (передбачені Вимогами до рецензування звітів про оцінку майна, затвердженими наказом ФДМУ від 03.08.07 № 1291).

Після закінчення стажування оцінювач-стажист подає до навчального закладу разом з іншими документами, передбаченими Положенням про порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів, затвердженим наказом ФДМУ від 30.10.01 № 1996 і зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 15.11.01 за № 956/6147, навчальні або реальні звіти за кожною спеціалізацією, за якою бажає скласти іспит. Незарахування звіту за конкретною спеціалізацією під час проведення іспиту є підставою для визнання негативно оцінки знань оцінювача-стажиста незалежно від виду звіту (навчальний або реальний).

В. о. Голови Фонду Д. ПАРФЕНЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 15 грудня 2008 р. № 1495

Про затвердження Змін до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 27 лютого 2009 р. за № 185/16201

26

Відповідно до статей 7 і 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та з метою підвищення ефективності орендних відносин, удосконалення процедури проведення конкурсів та на виконання пункту 9 протокольного доручення Кабінету Міністрів України від 19 листопада 2008 року № 62 НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Зміни до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна*, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 13.10.04 № 2149, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 03.11.04 за № 1405/10004 (додаються).

2. Департаменту з питань управління державним майном та орендних відносин у встановленому порядку зареєструвати цей наказ в Міністерстві юстиції України.

3. Департаменту взаємодії з Верховною Радою України, засобами масової інформації та зв'язків з громадськістю у десятиденний строк після реєстрації цього наказу забезпечити його розміщення на веб-сторінці Фонду державного майна України.

4. Управлінню офіційних друкованих видань після реєстрації цього наказу забезпечити його публікацію у черговому номері «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію» і у десятиденний строк після реєстрації у додатку до бюлетеня – газеті «Відомості приватизації».

5. Зміни до процедури проведення конкурсу не застосовуються до конкурсів, переможці за якими визначені до набрання чинності цим наказом.

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду Парфененка Д. М.

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2005, № 1, с. 57 – 60. – *Прим. ред.*

Голова Фонду
В. СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО

ЗАРЕЄСТРОВАНО

в Міністерстві юстиції України
27 лютого 2009 р. за № 185/16201

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України
15.12.08 № 1495

ЗМІНИ

до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна

1. У пункті 2 слово «та» замінити комою, а після слова «приміщення» доповнити словами «та інше окреме індивідуально визначене майно».

2. Абзац перший пункту 4 викласти в такій редакції:

«4. Конкурс оголошується за ініціативою орендодавця або за наявності заяви про оренду від фізичної чи юридичної особи за умови відсутності заяви від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, якщо інше не передбачено законом».

3. У пункті 6:

3.1. Абзац перший доповнити новим третім реченням такого змісту: «Оголошення про конкурс також оприлюднюється на веб-сайтах орендодавців».

3.2. Доповнити після абзацу п'ятого новими абзацами шостим і сьомим такого змісту:

«перелік матеріалів, які подають учасники конкурсу;

повідомлення, що договір оренди з переможцем конкурсу – суб'єктом малого підприємництва, який здійснюватиме на орендованих площах виробничу діяльність, укладатиметься з урахуванням вимог пункту 34 цього Порядку».

У зв'язку з цим абзаци шостий – восьмий вважати відповідно абзацами восьмим – десятим.

4. Останній абзац пункту 7 доповнити словами «та балансоутримувача».

5. У пункті 9:

5.1. Підпункт 9.2 доповнити новим абзацом такого змісту: «Учасники повідомляють про засоби зв'язку з ними».

5.2. Підпункт 9.3 викласти в такій редакції:

«9.3. Зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція щодо якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу, та забезпечення виконання зобов'язання щодо сплати орендної плати (завдаток), які включаються до проекту договору оренди».

5.3. Підпункт 9.5 викласти в такій редакції:

«9.5. Пропозиції учасників конкурсу до проекту договору оренди мають відповідати умовам конкурсу, зазначеним в оголошенні про конкурс, та чинному законодавству України. Орендодавець не має права змінювати умови проведення конкурсу після публікації оголошення про конкурс».

6. Абзаци третій і четвертий пункту 12 викласти в такій редакції: «розгляд матеріалів і пропозицій учасників конкурсу та підготовка для затвердження орендодавцем списку учасників, допущених до подання

конкурсних пропозицій розміру орендної плати;

проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону протягом 7 робочих днів після затвердження орендодавцем списку учасників, допущених до подання конкурсних пропозицій розміру орендної плати».

7. Перше речення абзацу першого пункту 16 викласти в такій редакції: «Засідання комісії є закритими, крім засідання, під час якого проводиться конкурс з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону».

8. Розділ V викласти в такій редакції:

«V. Процедура проведення конкурсу

18. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

19. Пропозиції (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) та інші матеріали учасників конкурсу надаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції, у конвертах з написом «На конкурс», запечатаних печаткою учасника конкурсу. Ці конверти передаються голові комісії перед черговим засіданням комісії, на якому вони розпечатуються.

20. Надані учасниками конкурсу матеріали і пропозиції (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) розглядаються на засіданнях комісії до проведення конкурсу з метою формування списку учасників, допущених до подання конкурсних пропозицій орендної плати. Зазначений список затверджується наказом орендодавця. Орендодавець протягом робочого дня після затвердження списку повідомляє учасників конкурсу тими засобами зв'язку, які вони обрали, про їх допущення або недопущення (із зазначенням підстав) до подання конкурсних пропозицій орендної плати. У разі надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, з особою, яка її подала, укладається договір оренди.

У разі відсутності пропозицій, які б відповідали умовам конкурсу, конкурс вважається таким, що не відбувся, про що орендодавцем видається відповідний наказ.

21. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на



отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, комісія приймає протокольне рішення про укладення договору оренди із зазначеним заявником відповідно до законодавства. За наявності кількох пропозицій від таких осіб договір оренди укладається з особою, заява якої надійшла раніше.

22. На дату проведення конкурсу комісія проводить відкрите засідання за участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб). На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. На цьому засіданні уповноважені особи учасників конкурсу подають свої конкурсні пропозиції щодо розміру орендної плати за перший/базовий місяць оренди в запечатаних непрозорих конвертах. Секретар комісії реєструє у протоколі засідання комісії кожного учасника конкурсу, який подав конкурсну пропозицію орендної плати, із зазначенням дати, часу та імені уповноваженої особи, і видає їй картку з номером учасника. На конвертах зареєстрованих учасників конкурсу робиться відмітка про реєстрацію із зазначенням номера учасника.

23. Учасники конкурсу (їх уповноважені особи) можуть вкинути до прозорої скриньки тільки зареєстровані конверти з конкурсними пропозиціями орендної плати. Реєстрація конкурсних пропозицій завершується за 10 хвилин до початку проведення конкурсу.

24. Голова комісії (у разі його відсутності – заступник голови комісії) у присутності членів комісії та зацікавлених осіб дістає зі скриньки конверти з конкурсними пропозиціями, розпечатує конверти і оголошує зміст пропозицій у порядку послідовності реєстраційних номерів. Конкурсні пропозиції, у яких зазначена вартість орендної плати нижча, ніж визначена в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі в конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції заносяться до протоколу з відміткою «не відповідає умовам конкурсу».

25. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій орендної плати конкурс проводиться у вигляді торгів «з голосу» головою комісії (у разі його відсутності – заступником голови комісії). Початком цього етапу конкурсу вважається момент оголошення головою комісії найвищої орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях, яка вважається початковою платою торгів. Голова комісії пропонує учасникам вносити пропозиції. Якщо після триразового оголошення розміру орендної плати не буде запропоновано більший розмір орендної плати, голова комісії оголошує про набуття права на оренду учасником, який запропонував найвищу орендну плату.

26. У процесі визначення учасника, який запропонує найвищий розмір орендної плати, учасники конкурсу піднімають картку зі своїм номером, повернутим до голови комісії, називають свою пропозицію та заповнюють і підписують бланк пропозиції, в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонована сума. Забезпечення учасників зазначеними бланками покладається на секретаря комісії.

27. Збільшення ціни здійснюється учасниками з кроком, який установлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим за 1 % початкової ціни. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню

ціну, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високої ціни, голова комісії оголошує «Вирішено», називає номер учасника, який запропонував найвищу ціну (розмір орендної плати за перший/базовий місяць оренди), і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій.

28. Учасник, який під час конкурсу не виконує вимоги цього Порядку, за рішенням комісії видаляється з конкурсу, про що робиться запис у протоколі.

29. Після закінчення засідання комісії, на якому визначався учасник, який запропонує найвищий розмір орендної плати, складається протокол, у якому зазначаються: відомості про учасників; встановлена на торгах початкова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються); результат конкурсу. Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами комісії і переможцем конкурсу.

30. Протокол про результати конкурсу протягом 3 робочих днів після підписання його всіма членами комісії і переможцем конкурсу затверджується орендодавцем, який протягом трьох робочих днів письмово повідомляє про результати конкурсу всіх учасників і публікує їх у виданнях, в яких було надруковано оголошення про конкурс.

31. Діяльність комісії припиняється: у разі відсутності заяв про участь у конкурсі – з оголошеного кінцевого терміну прийняття пропозицій учасників конкурсу; у разі відсутності заяв, які б відповідали умовам конкурсу, – з моменту підписання наказу про те, що конкурс не відбувся; у разі укладення договору оренди з особою, яка згідно з законодавством має право на отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, або з особою, пропозиції якої виявилися єдиними, що відповідають умовам конкурсу, – з моменту укладення договору; у разі проведення конкурсу – з дати укладення договору оренди, а якщо договір не буде укладено – з моменту підписання наказу про припинення діяльності комісії.

32. Орендодавець протягом 15 днів після дати затвердження ним результатів конкурсу направляє переможцю конкурсу проект договору оренди. Переможець конкурсу після отримання проекту договору протягом 5 робочих днів повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. До умов договору оренди включаються орендна плата, запропонована переможцем конкурсу, та інші пропозиції переможця конкурсу.

33. У разі якщо переможцем конкурсу стане суб'єкт малого підприємництва, який провадитиме виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах, запропонована ним орендна плата визначається з урахуванням коефіцієнта, передбаченого додатком 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786».

*Заступник директора Департаменту
з питань управління державним майном
та орендних відносин Я. УСЕНКО*



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 26 лютого 2009 р. № 298

Про внесення змін до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах)

З метою реалізації пункту 80 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.03 № 1891 (зі змінами та доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126 «Про внесення змін до Методики оцінки майна»), НАКАЗУЮ:

1. Затвердити зміни до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних това-

риств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах)*, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 08.04.04 № 703, що додаються.

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду О. В. Шмуляра.

В. о. Голови Фонду Д. ПАРФЕНЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України
26.02.09 № 298

ЗМІНИ

до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах)

1. Пункт 2.2 викласти у такій редакції:
«Для ВАТ, пакети акцій якого підлягають оцінці, подаються такі документи:

акт оцінки майна (акт оцінки вартості цілісного майнового комплексу), складений під час приватизації (корпоратизації);

затверджений план розміщення акцій, відповідно до якого буде здійснюватись продаж пакета акцій;

баланс ВАТ, складений на останню звітну дату.».

2. Пункт 2.3 викласти в такій редакції:

«Якщо за даними балансу ВАТ на останню звітну дату розмір статутного капіталу не відповідає розміру статутного капіталу (фонду), зазначеному в акті оцінки майна (акті оцінки вартості цілісного майнового комплексу), для з'ясування джерел та підстав зміни статутного капіталу (фонду) додатково подається та розглядається довідка, підписана керівником ВАТ, в якій наводяться пояснення із зазначених питань.».

3. Пункт 2.4 викласти в такій редакції:

«Якщо за даними балансу ВАТ на останню звітну дату розмір статутного капіталу (фонду) не відповідає розміру статутного капіталу, зазначеному в затвердженому плані розміщення акцій, відповідно до якого буде здійснюватись продаж пакета акцій, для з'ясування джерел та підстав зміни статутного капіталу (фонду) додатково подається та розглядається до-

відка, підписана керівником ВАТ, в якій наводяться пояснення із зазначених питань, свідоцтво про реєстрацію випуску акцій та баланс ВАТ на дату реєстрації випуску акцій.».

4. Пункт 3.1 викласти в такій редакції:

«Під час складання актів оцінки пакетів акцій ВАТ слід звернути увагу на таке:

у рядку, що містить повну назву відкритого акціонерного товариства та розмір пакета акцій, що оцінюється, зазначається кількість штук акцій, які містить такий пакет акцій, що складає відповідний відсоток статутного капіталу ВАТ».

5. Пункт 3.2 викласти в такій редакції:

«У разі якщо власний капітал ВАТ (рядок 380 графі 4 розділу I пасиву балансу) на останню звітну дату більший від його статутного капіталу (рядок 300 графі 4 розділу I пасиву балансу) на останню звітну дату, початкова вартість пакета акцій розраховується за формулою

$$ПВ = \frac{ВК}{КА} \cdot ПА,$$

де ПВ – початкова вартість пакета акцій (тис. грн.);

ВК – власний капітал ВАТ (тис. грн.);

КА – загальна кількість акцій, на які поділений статутний капітал (шт.);

ПА – кількість акцій у пакеті акцій, що оцінюється (шт.).

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2004, № 6, с. 46 – 50. – Прим. ред.



При цьому отримане за результатами розрахунку значення відображаємо у рядках 3 та 5 акта оцінки пакета акцій ВАТ. Номінальну вартість пакета акцій ВАТ розраховуємо за формулою, наведеною у пункті 3.3, та отримане значення відображаємо у рядку 4 акта оцінки пакета акцій ВАТ».

5. Пункт 3.3 викласти у такій редакції:

«У разі якщо власний капітал ВАТ (рядок 380 графи 4 розділу I пасиву балансу) на останню звітну дату менший від його статутного капіталу (рядок 300 графи 4 розділу I пасиву балансу) на останню звітну дату або має від'ємне значення, початкова вартість такого пакета акцій дорівнює його номінальній вартості та розраховується за формулою

$$НВ = НА \cdot ПА,$$

де НВ – номінальна вартість пакета акцій (тис. грн.);

НА – номінальна вартість однієї акції (грн.);

ПА – кількість акцій у пакеті акцій, що оцінюється (шт.).

Отримане за результатами розрахунку значення номінальної вартості пакета акцій ВАТ зазначаємо у рядках 4 та 5 акта оцінки пакета акцій ВАТ. Якщо власний капітал ВАТ має від'ємне значення, то частка власного капіталу, пропорційна розміру пакета акцій, не розраховується, а у рядку 3 акта оцінки пакета акцій ВАТ ставиться риска («—»).».

6. Доповнити пунктом 3.4 такого змісту:

«Всі значення показників, які мають вартісний вираз, вказуються в акті оцінки пакета акцій ВАТ у тисячах гривень з п'ятьма знаками після коми.».

7. Додаток 1 викласти у новій редакції (додається).

8. Додаток 4 виключити.

Заступник директора Департаменту
В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ

Додаток 1
до Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах)

ЗАТВЕРДЖУЮ

_____ (посада керівника державного органу приватизації)

_____ (підпис) (ініціали, прізвище)

М.П. «___» _____ 200__ р.

АКТ

оцінки пакета акцій відкритого акціонерного товариства

_____ (повна назва відкритого акціонерного товариства, розмір пакета акцій, що оцінюється)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(код згідно з ЄДРПОУ)

Адреса: _____

Дата оцінки «___» _____ 200__ р.

Показник	Значення
1. Власний капітал відкритого акціонерного товариства станом на «___» _____ 200__ р., тис. грн.	
2. Розмір пакета акцій, що оцінюється, %	
3. Частка власного капіталу, пропорційна розміру пакета акцій, тис. грн.	
4. Номінальна вартість пакета акцій, тис. грн.	
5. Початкова вартість пакета акцій, тис. грн.	

_____ (посада оцінювача, що працює в державному органі приватизації)

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)

«___» _____ 200__ р.

**ІНСТРУКТИВНИЙ ЛИСТ ФДМУ**від 17.02.09 № 10⁻36⁻2113

*Міністерства та інші органи виконавчої влади,
органи місцевого самоврядування (за списком)
Державні органи приватизації*

У зв'язку з набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126 Фонд державного майна України повідомляє про внесення змін до Методики оцінки майна (далі – Методика)¹, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.03 № 1891, і на підставі повноважень, визначених пунктом 1 зазначеної постанови, зазначає про таке.

1. Відповідно до статті 55 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» постанови Кабінету Міністрів України, крім постанов, що містять інформацію з обмеженим доступом, набирають чинності з дня їх офіційного опублікування в «Офіційному віснику України», якщо інше не передбачено самими постановами, але не раніше дня їх опублікування. Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126 опублікована в «Офіційному віснику України» 12.01.09. Таким чином, зміни до Методики набрали чинності з 12.01.09, тому використання нормативно-правових актів з оцінки, розроблених з метою реалізації положень Методики, до приведення їх у відповідність до Методики (зі змінами) здійснюється у частині, що не суперечить постанові Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126 «Про внесення змін до Методики оцінки майна»².

2. Згідно з пунктом 22 Методики акти оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств для приватизації конкурентними способами відповідно до законодавства, оголошення умов продажу майна, у тому числі повторного продажу, дійсні протягом дев'ятимісячного строку від дати їх затвердження, з можливістю продовження строку їх дії на строк, що не перевищує одного року від дати затвердження, на підставі видання державним органом приватизації (виконавчим органом органу місцевого самоврядування) відповідного наказу.

Таким чином, акти оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств для приватизації конкурентними способами, складені та затверджені до набрання чинності постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126, якою затверджені зміни до Методики, чинні протягом строку, визначеного пунктом 22 Методики.

3. Відповідно до пункту 80 Методики (зі змінами) початкова вартість пакетів акцій під час їх продажу через організаторів торгівлі цінними паперами (крім

міжнародних фондових ринків), на відкритих грошових регіональних аукціонах, спеціалізованих аукціонах за грошові кошти визначається державним органом приватизації як пропорційна розміру державного пакета акцій частка вартості власного капіталу акціонерного товариства, що визначена за даними балансу, складеного на останню звітну дату. За результатами стандартизованої оцінки складається акт оцінки пакета акцій відкритого акціонерного товариства з додатком 16 до Методики. У разі коли власний капітал акціонерного товариства, пакет акцій якого оцінюється, менший від його статутного капіталу, зокрема коли власний капітал має від'ємне значення, початкова вартість такого пакета акцій дорівнює його номінальній вартості.

Таким чином, під час стандартизованої оцінки пакетів акцій для їх продажу через організаторів торгівлі цінними паперами (крім міжнародних фондових ринків), на відкритих грошових регіональних аукціонах, спеціалізованих аукціонах за грошові кошти потрібно керуватися положеннями зазначеного пункту Методики без урахування положень Порядку складання актів оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств під час їх продажу на конкурентних засадах (крім продажу на конкурсах)³, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 08.04.04 № 703, за винятком пунктів 1.2 – 1.6 зазначеного Порядку.

4. Відповідно до пункту 81 Методики (зі змінами) початкова вартість пакетів акцій, що підлягають продажу на конкурсах, відкритих акціонерних товариств, статутні фонди яких визначені згідно з актами оцінки, складеними та затвердженими до 12.10.2000 – дати набрання чинності Методикою оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12.10.2000 № 1554, визначається шляхом проведення незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, відбір яких здійснюється на конкурсних засадах відповідно до Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності та виконавців робіт із землеустрою⁴, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 25.11.03 № 2100, за інформацією про об'єкт оцінки, підготовленою за встановленою формою структурним підрозділом державного органу приватизації, до повноважень якого належить управління корпоративними правами держави у відкритих акціонерних товариствах, державні пакети акцій яких підлягають оцінці.

5. Відповідно до пункту 10 Методики (зі змінами) підготовчий етап до незалежної оцінки пакетів акцій розміром більш як 25 відсотків, що належить

¹ Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2004, № 2, с. 22 – 44. – Прим. ред.

² Там само, 2009, № 3, с. 28 – 30. – Прим. ред.

³ Там само, 2004, № 6, с. 46 – 50. – Прим. ред.

⁴ Там само, 2004, № 2, с. 57 – 62. – Прим. ред.



державі, відкритих акціонерних товариств, створених під час приватизації (корпоратизації), для продажу їх на конкурсі передбачає проведення інвентаризації майна таких акціонерних товариств з наступним складанням балансу та звіту про фінансові результати господарського товариства на дату інвентаризації. Інвентаризація проводиться на підставі листа державного органу приватизації, підготовленого структурним підрозділом, до повноважень якого належить управління корпоративними правами, що належать державі у статутних капіталах відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), за процедурою, встановленою Положенням про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається на оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.93 № 158 (зі змінами), з урахуванням Інструкції по інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів і документів та розрахунків, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 11.08.94 № 69 (зі змінами), та пункту 12 Методики. Дата інвентаризації співпадає з датою оцінки, яка визначається наказом державного органу приватизації про затвердження плану розміщення акцій (уточненого плану розміщення акцій) на останнє число місяця, не раніше місяця видання такого наказу з урахуванням часу для повідомлення про проведення інвентаризації відкрите акціонерне товариство та видання його керівництвом відповідного наказу про проведення інвентаризації. Баланс та звіт про фінансові результати господарського товариства на дату інвентаризації складаються відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів України. Правильність ведення бухгалтерського обліку, повнота та достовірність фінансової звітності, складеної на дату інвентаризації, підтверджується аудиторською перевіркою, яка відповідно до законодавства проводиться за кошти господарського товариства. Відповідно до пункту 56 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»¹, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 № 1440, матеріали інвентаризації (затверджений державним органом приватизації зведений акт інвентаризації разом з іншими документами, зазначеними в абзаці шостому пункту 12 Методики (у разі їх складання), аудиторський висновок або їх копії повинні міститися у звіті про оцінку пакета акцій.

6. Відповідно до абзацу п'ятого пункту 81 Методики (зі змінами) порівняльний підхід до стандартизованої оцінки пакетів акцій відкритих

акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах, базується на застосуванні методу ринкових мультиплікаторів з використанням результатів продажу на конкурсах пакетів акцій за п'ять років до дати оцінки початкової вартості.

Таким чином, під час застосування даного методу потрібно керуватися положеннями Порядку визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах² (далі – Порядок), затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.01.04 № 105 (зі змінами), без урахування у першому абзаці пункту 3.18 слів «(а в разі відсутності продажів за цей період, починаючи з 2000 року)».

7. У зв'язку з виключенням постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.08 № 1126 останнього речення абзацу шостого пункту 81 Методики під час визначення початкової вартості пакета акцій відкритого акціонерного товариства для першого продажу на конкурсі слід керуватися Порядком без урахування у другому абзаці пункту 4.4 слів «але не може бути нижчою номінальної вартості».

8. Відповідно до Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки і господарських організацій, які володіють/або користуються об'єктами державної, комунальної власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19.12.06 № 1213 (зі змінами), вартість права постійного користування земельними ділянками відображається у бухгалтерському обліку зазначених підприємств у складі нематеріальних активів у порядку, визначеному Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи», затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 18.10.99 № 242.

На підставі зазначеного під час підготовчого етапу до оцінки розміру статутного капіталу відкритого акціонерного товариства, що створюється в процесі приватизації (корпоратизації), та цілісного майнового комплексу, що приватизується, рекомендувати інвентаризаційній комісії звертати увагу на відображення в матеріалах інвентаризації права користування земельними ділянками, на яких розміщені державні підприємства, у тому числі сільськогосподарські, підприємства рибного та лісового господарства. У разі відсутності в бухгалтерському обліку державного підприємства інформації про вартість права користування земельною ділянкою зазначений актив оцінюється під час проведення оцінки необоротних активів з метою складання передавального балансу для визначення розміру статутного фонду господарського товариства, що створюється на базі такого майна, або під час проведення оцінки цілісного майнового комплексу, що приватизується.

¹ Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2003, № 11, с. 43 – 51. – Прим. ред.

² Там само, 2004, № 4, с. 34 – 50. – Прим. ред.