



Фонд державного майна України: 20 років в авангарді економічних перетворень

Двадцять років тому відбулася доленосна історична подія – Україна стала самостійною незалежною державою.

Відразу гостро постало питання власності в країні.

З 19 серпня 1991 року здійснення повноважень щодо захисту майнових прав держави та реформування відносин власності в країні було покладено відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР № 158 на новостворювану інституцію – Фонд державного майна України.

Саме з цього дня розпочалася історія української приватизації, на чолі якої вже 20 років поспіль стоїть Фонд державного майна України.

За перші п'ять років було утворено єдину систему органів приватизації в Україні, і, почавши практично з нуля, Фонд державного майна України перетворюється на авторитетну й впливову організацію, яка твердо стоїть на захисті інтересів держави.

Проаналізувавши зроблене, можна впевнено сказати, що за 20 років існування Фонду державного майна України його працівниками була проведена величезна робота: роздержавлено більш як 125 тисяч об'єктів малої приватизації та незавершеного будівництва; у результаті приватизації створено вагомий недержавний сектор економіки, основу якого складають понад 11 тисяч акціонерних товариств.

Загалом за 1992 – 2011 роки від приватизації до державного бюджету перераховано більш як 53 млрд грн.

Реформування власності завжди було дієвим засобом реалізації системних реформ в економіці держави.

Наразі перед Фондом державного майна України стоять завдання щодо удосконалення системи управління державною власністю з метою оптимізації співвідношення державного і недержавного секторів економіки та завершення приватизації як широкомасштабного соціально-економічного проекту трансформації власності.

Наша країна крокує шляхом економічних реформ, і Фонд державного майна України на цьому шляху знаходиться в авангарді.

Працівники Фонду державного майна України чітко усвідомлюють відповідальність, що покладена на них за виконання поставлених завдань, і, спираючись на багаторічний досвід, впевнено роблять на високопрофесійному рівні нелегку, але дуже важливу для нашої країни роботу.

Вітаю всіх працівників органів приватизації з 20-річчям утворення Фонду державного майна України.

Нехай здоров'я, добрий настрій і оптимізм допомагають вам робити доручену державою справу і працювати на користь людям і Україні.

Голова Фонду державного майна України Олександр РЯБЧЕНКО

Голова Фонду державного майна України з серпня 1991 р. до липня 1994 р.



Володимир ПРЯДКО

Шановні колеги!

*Від щирого серця вітаю Вас,
а також усіх, хто причетний
до створення і діяльності Фонду державного майна
України, зі святом.*

*Прошло 20 років від дня заснування нашої з Вами
організації. За цей час Фонд державного майна України
з невеликого колективу, який спочатку не мав повністю
своєї постійної адреси, перетворився у дієвий і
авторитетний орган державного управління, здатний
вирішувати найскладніші завдання сьогодення.*

*У цьому я вбачаю, звичайно, заслугу всіх працівників
Фонду державного майна України і, в першу чергу, його
першопрохідників, до яких я ставлюсь з великою повагою
і вдячністю за незабутні роки спільної праці.*

*Добрих слів заслуговують також і працівники
регіональних відділень Фонду державного майна України,
які доклали та докладають своїх зусиль у загальну
справу розбудови економіки держави.*

*У зв'язку з двадцятиріччям з дня заснування Фонду
державного майна України зичу Вам, дорогі друзі,
міцного здоров'я, земного щастя, благополуччя у Ваших
родинах та подальших звершень на благо України.*

З повагою Володимир ПРЯДКО

Голова Фонду державного майна України з серпня 1994 р. до лютого 1997 р.

Юрій ЄХАНУРОВ



Шановні колеги!

Сердечно вітаю Вас з 20-тою річницею діяльності Фонду державного майна України. Усі ці роки Ви робили надзвичайно важливу справу — творили умови для стабільного поступу нашої країни. Вашими зусиллями в Україні було проведено малу приватизацію, що заклала міцні підвалини інституту приватної власності, яка є базою формування середнього класу. Здійснили роздержавлення базових галузей економіки, що відкрило дорогу ринковим перетворенням. Забезпечили мільярдні надходження до державного бюджету, що створили для нашої країни необхідний запас міцності у важкі часи.

Бажаю Вам і надалі вірно служити Україні, завжди виконуючи свої обов'язки на високому професійному рівні. Переконаний, що завдання будь-якого рівня складності завжди будуть Вам до снаги, запорукою чого є Ваші знання, досвід та патріотизм. Успіхів Вам і нових звершень на благо народу України.

Щиро Ваш Юрій ЄХАНУРОВ

**В. о. Голови Фонду державного майна України
з березня 1997 р. до квітня 1998 р.**



Володимир ЛАНОВИЙ

**Шановні добродії –
працівники Фонду!**

Вітаю Вас з ювілеєм, 20-річчям функціонування одного з найважливіших Інститутів української державної влади. Без нього неможлива сучасна економіка України, неможливий суверенітет держави, її сталі позиції у сьогоднішньому світі.

Завдяки Вашим зусиллям вдається виправити фінансові дисбаланси, що утворилися в національній економіці в останні роки, і це дає надію подолати кризові явища. Перед Вами, як і перед усім Урядом, стоять украй складні фундаментальні завдання побудови конкурентних ринків, лібералізації корпоративних відносин, інтеграції нашого фондового ринку до європейського.

*Кожний з Вас має й власні цілі, й плани.
Бажаю їх здійснення. Щастя кожній сім'ї.*

З повагою Володимир ЛАНОВИЙ

Голова Фонду державного майна України з жовтня 1998 р. до квітня 2003 р.

Олександр БОНДАР



Шановні друзі та колеги!

Поздоровляю Вас із 20-літнім ювілеєм Фонду державного майна України. Символічно, що Фонд є ровесником незалежності нашої країни, і можливо двадцять років – невеликий строк у світовому масштабі, але для Фонду цей час – ціла епоха.

Можна з упевненістю сказати, що за двадцять років працівниками Фонду була зроблена величезна робота з реформування української економіки. Це єдиний напрям у реформуванні економіки за 20 років незалежності України, що має позитивний результат. За ці роки Фондом накопичено колосальний досвід у таких сферах, як приватизація державного майна, управління корпоративними правами держави, оцінка, оренда, розроблено необхідну законодавчу й нормативну базу.

У ці святкові дні хочу побажати всьому колективу Фонду міцного здоров'я й особистого щастя, сили й завзятості в служінні справі, гідно переборювати труднощі в роботі й виконувати її на високому професійному рівні, а також упевнено дивитися в майбутнє, виконуючи поставлені завдання на благо нашої Держави.

З повагою Олександр БОНДАР

Голова Фонду державного майна України з квітня 2003 р. до квітня 2005 р.



Михайло ЧЕЧЕТОВ

Шановні колеги!

Користуючись нагодою, хочу поздоровити працівників Фонду, прекрасний колектив зі славною датою – двадцятиліттям!

Хочу побажати всьому колективу здоров'я, творчих успіхів у досить непростій,

складній, напруженій, але такій важливій на ринковому шляху перетворень нашої країни праці.

Фонд завжди знаходився на вістрі ринкових реформ, оскільки сам процес ринкової трансформації пов'язаний з появою приватної власності, а поява приватної власності і є приватизацією, яку, у свою чергу, здійснював Фонд державного майна. Завдяки Фонду до середини 90-х років накопичилася та критична маса ринкових перетворень, яка унеможливила політичний реверс.

Сьогодні Фонд виконує дещо інші завдання. Якщо на першому етапі головним завданням, головною метою роботи Фонду було збільшення приватного сектору для того, щоб зробити незворотним процес ринкових перетворень і почати перетворення, то зараз кількісні параметри відійшли на другий план, у ХХІ столітті на першому місці стоїть питання отримання ефективності роботи підприємств шляхом приватизації. Крім того, зараз у Фонді актуальні й інші напрями роботи. Це й питання оренди майна, і реструктуризації, і відслідковування виконання інвестиційних зобов'язань.

Колектив Фонду завжди був професійним: справлявся, справляється і, я сподіваюся, завжди буде справлятися з тими завданнями, які ставить Уряд і Президент України.

Ще раз поздоровляю Фонд із прекрасним ювілеєм і хочу побажати, щоб працівники Фонду з честю несли прапор Фонду державного майна як найважливішої державної інституції, що знаходиться на передньому плані ринкових перетворень у країні.

Щиро Ваш Михайло ЧЕЧЕТОВ

Голова Фонду державного майна України з квітня 2005 р. до грудня 2008 р.

Валентина СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО



Шановні друзі й колеги!

Перш за все, хочу всіх привітати зі святом 20-річчя створення Фонду державного майна України!

З дня його створення було зафіксовано не просто створення інституції, а інституції, яка пройшла важкий період випробувань.

Хочу всім побажати енергії, доброї завзятості, такої, яку я бачила в 2005 році.

Чому я називаю 2005 рік? Саме в той період було створено вперше в Україні Реєстр державної власності, проведена інвентаризація об'єктів державної власності, інвентаризація комунальної власності за єдиними стандартами, які були затверджені Фондом державного майна України. Був зроблений крок до того, щоб поряд із приватним сектором економіки був створений і державний, і комунальний сектори економіки, які мають ефективне управління, ефективну виробничу діяльність заради одного – заради людей: щоб люди мали роботу, зарплату та інші соціальні виплати.

Мені дуже приємно, що з 2005 до 2009 року, у той період, коли ми працювали разом, було збережено Фонд державного майна України як інституцію. Ми тоді вистояли і не дали її знищити. Це був непростий період, це був період і рейдерських захоплень, і випробування ртуттю, і випробування невплатами зарплати, які провокувалися в 2008 році. Тому я хочу всім подякувати за співпрацю. Так тримати! Інституція відбулася.

У мене є ще одне побажання, щоб закон про Фонд державного майна був прийнятий і працівники Фонду стали захищеними. Прийде час, і ті, хто намагалися знищити Фонд, будуть самі відповідати за всі негаразди.

*З найкращими побажаннями
Валентина СЕМЕНЮК-САМСОНЕНКО*

В. о. Голови Фонду державного майна України з грудня 2008 р. до березня 2010 р.



Дмитро ПАРФЕНЕНКО

Шановні колеги!

Приватизація державного майна стала одним із наріжних каменів соціально-економічних реформ в Україні. Роль приватизації у формуванні підвалин багатуукладної економіки, створенні критичної маси ефективних приватних власників є незаперечною.

Усе вищезазначене стало можливим завдяки багаторічній сумлінній праці нашого рідного відомства – Фонду державного майна України та його колективу.

У ці дні ми святкуємо ювілей, нам виповнюється 20 років. Для людини 20 років – це початок становлення, а для установи – вічність, яка промайнула перед нашими очима. За цей час ми неодноразово пересвідчилися у тому, як іноді складно і невдячно приносити суспільству користь. Проте Фонд державного майна не розгубив по дорозі свій колектив, а навпаки, зібрав під своїм крилом фахівців найвищого ґатунку, які кожен день своєю самовідданою працею забезпечують підвищення суспільної довіри до приватизаційних процесів.

У Фонду славне минуле і, я впевнений, велике майбутнє. А в кожного співробітника органів приватизації в душі і пам'яті залишилася своя Криворіжсталь.

Найкращий спосіб зберегти пам'ять про добрі вчинки – повторити їх у майбутньому.

Користуючись нагодою, щиро вітаю колектив Фонду державного майна України зі славним ювілеєм, зичу всім співробітникам органів приватизації міцного здоров'я, родинного благополуччя та невичерпних життєвих сил на ниві служіння Україні.

Переконаний, що ваш професіоналізм та досвід роботи і надалі сприятимуть розбудові Української держави.

Щедрої вам долі і добра.

З повагою Дмитро ПАРФЕНЕНКО

**Степан ДАВИМУКА**

народний депутат України, заступник Голови комітету Верховної Ради України з питань освіти і науки, д-р екон. наук, професор

Шановні друзі й колеги!

Сердечно вітаю колектив Фонду державного майна України з 20-літтям. З особливою теплотою згадую свою десятилітню роботу керівником Регіонального відділення ФДМУ по Львівській області. Це була в той час (1994 – 2005 рр.), як і тепер, напружена, відповідальна праця в дуже складних політичних і економічних обставинах. Але високий професіоналізм, ініціативність і дисциплінованість львівського колективу при постійній підтримці керівництва Фонду забезпечували нам лідерство в Україні. Мені приємно, що ця традиція продовжується і до сьогодні.

Важливим напрямом нашої діяльності була також і творча наукова робота. Десятки статей і монографій внесли серйозний вклад у відповідну орієнтацію суспільства і прийняття практичних рішень у сфері приватизації на найвищому державному рівні. Визначну роль у цьому відіграє «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію».

У Верховній Раді України останніх трьох скликань у рамках Спеціальної контрольної комісії з питань приватизації я намагаюся сприяти Фонду і підтримувати його ініціативи.

З приємністю зичу всім працівникам Фонду державного майна України міцного здоров'я, твердого духу, успішної праці на благо нашої Держави.

З повагою Степан ДАВИМУКА

«Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» – майже ровесник Фонду державного майна України, офіційним друкованим органом якого він є. За відсутності базового навчального закладу за спеціалізацією реформування відносин власності в країні «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» став науково-практичним й інформаційно-роз'яснювальним посібником з питань приватизації і управління корпоративними правами, матеріали якого використовуються вишами для підготовки фахівців відповідного напрямку.

За роки свого існування журнал «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» сформував навколо себе широке коло фахівців і вчених, які займаються питаннями приватизації, оцінки, управління корпоративними правами, оренди, фондового ринку.

Сьогодні в рубриці «Приватизаційний формат – 2011» надається слово нашим постійним авторам – практикам і теоретикам, знання та багаторічний досвід роботи яких у сфері реформування відносин власності зажили загального визнання.

Від першої особи

Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні

10



ЄВГЕН ГРИГОРЕНКО

заступник Голови Фонду державного майна України, голова Наглядової ради з питань оціночної діяльності, заслужений економіст України, член редакційної колегії журналу «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» з 2003 року

© Є. М. Григоренко, 2011

Стаття надійшла до редакції 04.07.11

Оцінка та оціночна діяльність у цілому є важливим інструментом ринкової економіки і набувають дедалі більшого поширення в житті нашого суспільства. І це цілком об'єктивно, враховуючи, що з одного боку, оцінка активів, зобов'язань, ризиків, збитку тощо – це механізми, без допомоги яких не може обходитися ринок і суспільство. З іншого боку – становлення і розвиток оцінки можливі лише в умовах ринкових відносин.

Оціночна діяльність обов'язково повинна йти в ногу з економічними та іншими видами реформ, що проводяться сьогодні, інакше ці реформи можуть гальмуватися. Наприклад, сьогодні багато говорять про необхідність створення інноваційної економіки, що, у свою чергу, потребує розвитку ринку об'єктів інтелектуальної власності. І тут уже сьогодні вузьким місцем став не тільки захист, але й оцінка об'єктів інтелектуальної власності. Ігнорування підприємствами такого виду інтелектуальної власності, як технології виробництва, що безкоштовно дісталися їм у процесі приватизації, небажання оцінити їх за ринковою вартістю з включенням у баланси підприємств призводить до зниження амортизаційних відрахувань, яких сьогодні не вистачає навіть на просте відтворення. Безумовно, і держава має піти на податкову амністію приросту капіталу за рахунок інтелектуальної власності. Фінансова криза та пов'язаний з нею колапс з кредитуванням виробництва ще більше мають привернути увагу власників і менеджерів підприємств до такого резерву розвитку, як амортизаційні відрахування, що враховують амортизацію інтелектуальної власності.

Відомо, що для того щоб підвищити ефективність використання матеріальних ресурсів, їх потрібно правильно оцінити, а потім здійснити розумне оподаткування. Це вже підтверджено досвідом інших країн. І якщо ми не врахуємо цей досвід, запускаючи ринок

землі в Україні, то наші чорноземи й надалі будуть неефективно використовуватися, заростатимуть бур'янами. Тільки коли змусять сплачувати податки не з реального доходу, а з того, який може бути отриманий за найбільш ефективного використання землі, буде забезпечено її максимальне використання. З цієї ж причини не пустуватимуть квартири, придбані інвесторами з метою вкладення капіталу, і почне активно розвиватися ринок оренди житла. У цивілізованій спосіб вирішиться проблема зносу малоповерхового житла в центрах міст.

Для залучення іноземних інвестицій у сировинну базу потрібно не лише запрошувати інвесторів, але й мати достовірну оцінку своїх сировинних резервів. Щоб оцінити ефективність будь-яких інвестицій (а щодо ефективності у нас чомусь завжди виникають питання), необхідно ще на стадії розроблення проекту здійснити оцінку його доданої вартості. Для вітчизняних підприємств це можливо зробити лише оцінивши активи не за історичною, а за справедливою ринковою вартістю за допомогою професійних оцінювачів.

Ідеї створення єдиного кадастру об'єктів нерухомості, що реалізуються сьогодні, теж мають свої цілі. Очевидно, що серед них не останнє місце має введення в перспективі єдиного податку на нерухомість. А це, у свою чергу, потребує визначення кадастрової вартості об'єкта нерухомості, що має бути максимально наближеною до ринкової. Безперечно, з урахуванням масового підходу вартість визначатиметься за допомогою групування об'єктів оцінки за подібними характеристиками, використання математичних методів моделювання тощо.

Без достовірної оцінки, і це ще раз переконливо показала остання фінансова криза, не може бути довіри, а відтак і належних масштабів кредитування, розвинутого ринку цінних паперів, страхування та багато чого іншого, на що повинні опиратися економічні та соціальні реформи.

«Ви не можете управляти тим, що не можете оцінити». Цей крилатий вираз засновників ринкової економіки потрібно пам'ятати всім причетним до проведення економічних реформ.

Виходячи з ролі оцінки у розвитку економіки важливим завданням держави є реалізація конкретних організаційно-правових заходів щодо забезпечення вірогідності оцінки, розширення застосування ринкової вартості з метою підвищення ефективності використання виробничих і природних ресурсів.

Правовою основою незалежної оцінки та оціночної діяльності в Україні є Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон про оцінку), прийнятий в 2001 році. Важко переоцінити його роль. Законом про оцінку легалізована професія оцінювача, визначені основні правила роботи оцінювача. Закон про оцінку надає можливість створювати саморегульвні організації оцінювачів, яким держава може делегувати частину своїх функцій. Процедури розгляду скарг щодо діяльності оцінювачів, підготовки оцінювачів, приймання у них екзаменів і підвищення кваліфікації також регламентуються відповідно до положень зазначеного закону.

Чотири стандарти оцінки, затверджені на підставі Закону про оцінку Кабінетом Міністрів України протягом 2003 – 2007 років, дають змогу за загальнодержавними правилами проводити оцінку основних видів активів і зобов'язань суб'єктів господарської діяльності.

Завдяки Закону про оцінку створено конкуренцію на ринку послуг з оцінки, де наразі зареєстровано 9,4 тисячі фахівців оцінювачів і майже п'ять тисяч суб'єктів оціночної діяльності, шість саморегульвних організацій оцінювачів.

Необхідна для користувачів послуг з оцінки інформація про оцінювачів міститься в Державному реєстрі суб'єктів оціночної діяльності та Державному реєстрі оцінювачів, які веде відповідно до Закону про оцінку Фонд державного майна України.

Відзначаючи великий позитивний поштовх для розвитку професійної діяльності оцінювачів, даний Законом про оцінку, потрібно визнати, що за 10 років цей документ уже застарів і потребує серйозного доопрацювання з урахуванням накопиченого за цей час досвіду. Реагуючи на цю потребу, періодично до парламенту вносять нові версії Закону про оцінку. Проте у зв'язку з тим, що готуються ці законопроекти

поспіхом, без участі державного регулятора оціночної діяльності та представників ринку, ці проекти не підтримуються парламентом. У свою чергу, Фондом державного майна України за активної підтримки Наглядової ради з питань оціночної діяльності, що об'єднує у своїх рядах представників економічного блоку держави і саморегульованих організацій оцінювачів, утворено робочу групу з розроблення нової редакції закону про оцінку (далі – нова редакція Закону).

До складу групи увійшли представники всіх саморегульованих організацій оцінювачів, основних міністерств економічного профілю, Фонду державного майна України, Державного комітету України із земельних ресурсів, народні депутати, представники апарату Кабінету Міністрів України та Президента України.

Виходячи з ролі оцінки у розвитку економіки важливим завданням держави є реалізація конкретних організаційно-правових заходів щодо забезпечення вірогідності оцінки, розширення застосування ринкової вартості з метою підвищення ефективності використання виробничих і природних ресурсів.

Робоча група глибоко проаналізувала практику застосування чинного Закону про оцінку і всього розмаїття підзаконних актів, які забезпечують його реалізацію. Крім того, уважно вивчені всі законопро-

екти про оцінку, які раніше вносилися в парламент. З них узято краще, що, на думку членів робочої групи, здатне підвищити якість оцінки та розширити масштаби її застосування.

У суворій відповідності до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України розроблено Концепцію проекту нової редакції Закону (далі – Концепція). Організовані широке обговорення Концепції як серед учасників ринку, так і серед громадськості, а також її розгляд у міністерствах, відомствах. Кожний громадянин України може ознайомитися з Концепцією на сайті Фонду державного майна України. Розглянута і схвалена вона і Наглядовою радою з питань оціночної діяльності.

Найближчим часом з урахуванням внесених зауважень і пропозицій ця Концепція буде подана на розгляд уряду, і в разі її схвалення робоча група, керуючись затвердженою урядом Концепцією, підготує і подасть до уряду текст нової редакції Закону. Безумовно, така процедура вимагає часу, проте забезпечує, по-перше, урахування думки усіх учасників процесу оцінки, по-друге, мінімізує вплив окремих груп, що намагаються Закон про оцінку «підігнати під себе», гарантує якість законопроекту та підтримку його в суспільстві.

У разі дотримання вимог розробленої Концепції нова редакція закону дасть змогу забезпечити захист прав власності за рахунок об'єктивної ринкової оцінки її вартості; впровадження міжнародного досвіду правового регулювання професійної оціночної діяльності, що полягає в максимальному наближенні стандартів її здійснення до встановленої міжнародної практики організації та контролю оціночної діяльності; удосконалення системи державного регулювання і саморегулювання професійної оціночної діяльності; підвищення координації роботи органів державного регулювання оціночної діяльності (Фонду державного майна України та Державного комітету України із земельних ресурсів) в питаннях оцінки нерухомості з метою забезпечення її оцінки в сукупності як землі, так і невід'ємних поліпшень на ній (будинків, споруд, комунікацій тощо), що сприятиме більш об'єктивній оцінці та матиме вагомий суспільно-економічний ефект.

Виходячи з нового підходу до регулювання професійної оціночної діяльності, світового досвіду та вимог щодо гармонізації законодавства України із законодавством Європейського Союзу в новій редакції Закону передбачається:

установити єдиний механізм сертифікації суб'єктів оціночної діяльності та отримання професійної кваліфікації оцінювачів;

упровадити ефективну систему контролю з боку державного регулятора за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання;

визначити критерії взаємодії державного управління та управління з боку саморегульованих організацій за якістю незалежної оцінки, яка проводиться оцінювачами;

посилити відповідальність саморегульвних організацій і можливість взяття ними на себе обов'язків суспільного контролю за діяльністю оцінювачів – членів організації, аж до позбавлення статусу саморегульвної організації за невиконання вимог закону;

ураховуючи те, що держава знімає з себе частину регуляторних функцій і передає їх саморегульвним організаціям, визначити, що професійна оціночна діяльність здійснюється оцінювачами за умови їхнього членства в одній із саморегульвних організацій.

Серед завдань саморегульвних організацій оцінювачів, які вирішуються відповідно до нової редакції Закону, планується:

передбачити найбільш повне забезпечення балансу інтересів у ланцюгу оцінювач – суспільство – держава;

покращити професійне саморегулювання професії, впровадження професійного самоврядування, що забезпечує гарантоване державою право і реальну спроможність професійної групи оцінювачів мати власне самоврядне спеціалізоване об'єднання та здійснювати делеговані повноваження в межах, визначених законодавством;

взаємодія з відповідними профільними міжнародними, європейськими та іншими закордонними національними організаціями та об'єднаннями;

сформулювати ознаки саморегульвних організацій, які допоможуть удосконалити суспільне регулювання оціночної діяльності, зокрема, встановити вимоги до визнання статусу саморегульвної організації, що створить здорову конкуренцію серед саморегульвних організацій щодо якості рецензування, вирішення спірних питань та виконання інших функцій, покладених на саморегульвні організації законодавством з оцінки;

установити на рівні саморегулювання вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, які б дали змогу контролювати незалежну оцінку;

передати частину повноважень від регулятора до саморегульвних організацій оцінювачів у частині базового навчання та підвищення кваліфікації фізичних осіб – оцінювачів, залишивши регулятору контроль за навчанням;

сформулювати чіткі вимоги до переліку інформації, яка має надаватися саморегульвними організаціями, щодо своєї діяльності та діяльності своїх членів;

удосконалити систему контролю якості звітів про оцінку та актів оцінки шляхом підвищення вимог до рецензування звітів про оцінку, ведення регулятором реєстру рецензій;

упровадити міжнародний досвід професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з обов'язковим залученням до цього процесу саморегульвних організацій оцінювачів.

Прийняття на основі запропонованої Концепції нової редакції Закону дасть змогу в подальшому:

стимулювати розроблення та затвердження державної програми розвитку оціночної діяльності в Україні на середньостроковий період, де своє місце мають знати як держава, так і учасники ринку, його саморегульвні інститути;

розширити ринок оціночних послуг за рахунок введення нових і удосконалення уже діючих видів об'єктів оцінки, зокрема, оцінки інвестиційних проектів, кадастрової оцінки землі, податкової оцінки майна фізичних осіб, ломбардів, оцінки інтелектуальної власності, матеріального та морального збитку, які мають виконувати незалежні оцінювачі;

здійснити перехід в усіх сферах діяльності на застосування ринкової вартості (податки, оренда державної власності, контракти на користування надрами, оцінка інвестиційних проектів тощо);

розробити нормативні акти, що регулюють взаємовідносини між оцінювачами й аудиторями, банками, страховими компаніями, фінансовими інститутами тощо;

створити систему інформаційного забезпечення оціночної діяльності;

створити умови для організації наукових досліджень у галузі оцінки майна;

створити єдину систему навчання та перепідготовки оцінювачів, для чого ввести акредитацію вищих навчальних закладів і навчальних центрів, а також затвердження (узгодження) програм навчання та перепідготовки оцінювачів;

удосконалити систему та організаційну структуру саморегулювання оціночної діяльності.

З метою завершення формування правової та нормативної бази з оцінки усіх видів майнових прав, крім прийняття нової редакції Закону, передбачається також: розробити та затвердити нові необхідні стандарти в галузі оцінки майна, доопрацювати з урахуванням міжнародних стандартів оцінки чинні;

максимально уніфікувати понятійний апарат і термінологію, що застосовуються в оціночній діяльності, привести їх у відповідність до понятійного апарату і термінології бухгалтерського та первинного обліку, оподаткування, реєстрації об'єктів оцінки;

усунути на законодавчому рівні прогалини, пов'язані з оборотом інтелектуальної діяльності, земельних, лісових ресурсів, корисних копалин та інших спеціалізованих активів;

Прийняття нової редакції Закону про оцінку дасть змогу стимулювати розроблення та затвердження державної програми розвитку оціночної діяльності в Україні на середньостроковий період, де своє місце мають знайти як держава, так і учасники ринку, його саморегульвні інститути.

привести систему податкової звітності у відповідність до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ). Не оподатковувати приріст вартості активів, викликаний їхньою переоцінкою, з метою переходу системи бухгалтерського обліку на МСФЗ. Переглянути систему обліку амортиза-

ції під час розрахунку величини доходу, що оподатковується;

здійснити податкову амністію нематеріальних активів (технологій), які фактично використовуються в процесі виробництва, але не перебувають на балансі.

Крім того, потрібно організувати розроблення нормативної, інформаційної та методичної бази з оцінки майна, яка має містити:

методику оцінки видів майна для різних цілей;

затратні довідники;

бази даних щодо цін на основне виробниче обладнання, інструменти та інвентар;

інформаційну базу щодо ціни пропозиції, продажу та реальних угод з майном;

інформаційну базу щодо показників прибутковості та ризику за різними видами бізнесу.

Одночасно необхідно переглянути всі нормативні акти з оціночної діяльності та скасувати положення, згідно з якими методи оцінки, порядок укладення договорів на оцінку та процедура оцінки ринкової та іншої вартості встановлені неуповноваженим органом;

розробити нормативний акт, згідно з яким проведення акредитації оцінювачів буде здійснюватися лише уповноваженим органом;

розробити та опублікувати коментар до Закону про оцінку.

Важливими наразі є активізація обміну досвідом і налагодження міжнародних зв'язків. Насамперед це:

якомога повне врахування під час розроблення національної системи стандартів оцінки міжнародних стандартів та упровадження їх у практику господарських відносин;

налагодження взаємовигідного співробітництва з професійними об'єднаннями оцінювачів, які здійснюють діяльність на території інших країн;

регулярна участь у міжнародних конференціях.

Реалізація навіть цього далеко неповного переліку заходів потребує, крім політичної волі, значних фінансових ресурсів. Знайти їх у необхідному обсязі можна лише шляхом об'єднання коштів держави, міжнародних організацій і окремих інвесторів, а також об'єднань учасників ринку в межах схваленої суспільством цільової програми розвитку оціночної діяльності в Україні.

На вирішення вищезазначених завдань спрямовуватиметься найближчими роками робота Фонду державного майна України як державного регулятора оціночної діяльності разом із саморегульвними організаціями ринку оцінки.



Концептуальні інновації управління державною власністю



МИХАЙЛО ШКІЛЬНЯК

начальник РВ ФДМУ по Тернопільській області, доктор економічних наук, доцент кафедри державного і муніципального управління Тернопільського економічного університету, заслужений економіст України, член редакційної колегії журналу «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» з 2010 року

© М. М. Шкільняк, 2011

Стаття надійшла до редакції 10.06.11

Власність є основою будь-якої соціально-економічної системи. Управління державною власністю – це здійснення відповідними органами повноважень із реалізації прав держави як власника об'єктів. Згадані повноваження пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням об'єктами з метою задоволення державних і суспільних потреб.

Країни з розвинутою ринковою економікою на правах власника володіють значними активами, в тому числі спеціальними державними установами, об'єктами нерухомості, а також компаніями в галузях, що мають загальнонаціональне та стратегічне значення для економіки та безпеки держави.

Ефективне управління об'єктами державної власності позитивно впливає на розвиток економіки, сприяє якісному виконанню державою своїх функцій. І навпаки, неефективне використання державної власності руйнує фінансовий потенціал держави, спричиняє розвиток корупції, знижує довіру економічних суб'єктів до фінансової політики держави.

Особливість державної власності полягає в тому, що її фактичними співвласниками є всі громадяни, оскільки державна власність покликана служити перш за все задоволенню їх потреб у суспільних благах. З огляду на це інтереси громадян щодо обсягу і структури державної власності характеризуються високим ступенем полярності. Більше того, інтереси чиновників, уповноважених від імені держави управляти власністю, часто не збігаються з потребами суспільства.

Починаючи з 90-х років минулого століття масштаби державного підприємництва в Україні істотно скоротилися в результаті приватизації, на перший план вийшли партнерські відносини між державою і приватним бізнесом. Приватний сектор охопив багато підприємств і навіть галузей, які раніше перебували у віданні держави.

Власність як державна, так і приватна може бути ефективною в будь-якій галузі залежно від ситуації, що склалася. Водночас

співвідношення державної і приватної власності постійно змінюється залежно від характеру економічного і соціального розвитку країни. Кожна форма власності має недоліки та переваги, які за певних умов роблять її найбільш ефективною з погляду перспектив економічного зростання. У ринковій економіці не існує абсолютних переваг приватної власності над державною і навпаки.

Оптимізація обсягу та структури державної власності є одним із найбільш важливих завдань державної політики. До основних інструментів, що дають змогу

регулювати власність, належать корпоратизація, приватизація і націоналізація (реприватизація). Крім того, слід виділити такі способи управління державною власністю, як ліквідація, злиття та поглинання.

Потрібно визначити мету та призначення кожного підприємства. Це важливо під час вирішення питань щодо збереження стратегічно важливих об'єктів у власності держави

Ефективне управління об'єктами державної власності позитивно впливає на розвиток економіки, сприяє якісному виконанню державою своїх функцій. І навпаки, неефективне використання державної власності руйнує фінансовий потенціал держави, спричиняє розвиток корупції, знижує довіру економічних суб'єктів до фінансової політики держави.

та передачі у приватний сектор об'єктів, не пов'язаних з виконанням державою своїх функцій. Слід підтримувати раціональне число об'єктів державної власності, постійно вдосконалюючи фінансовий механізм контролю й управління ними.

Результати приватизації у західних країнах стали предметом багатьох наукових досліджень. Згідно із загальною думкою процес приватизації позитивно вплинув на розвиток державних фінансів: знизилася навантаженість на державний бюджет, скоротився бюджетний дефіцит, зменшився розмір державного боргу тощо.

Перехід об'єктів з державної власності у приватну сприяє не тільки наповненню дохідної частини державного бюджету, а й підвищенню ефективності роботи приватизованих об'єктів. Головне завдання приватизації полягає не в тому, щоб передати державні активи у приватну власність, а в тому, щоб за допомогою приватного сектору здійснити їх модернізацію, стимулювати процес упровадження новітніх технологій.

Відсутність ефективної системи управління державною власністю призводить не тільки до зростання кризових явищ у державному секторі, а й до зменшення надходжень до державного бюджету і є однією з перешкод на шляху структурної перебудови економіки.

До основних проблем у сфері української приватизації та управління державною власністю слід віднести:

тенденцію розглядати приватизацію здебільшого як джерело наповнення державного бюджету. Виходячи з цілісних програм розвитку ключових галузей економіки (електроенергетика, вугільна промисловість, нафтовий сектор, житлово-комунальне господарство разом з інфраструктурою) приватизація недостатньою мірою прив'язана до комплексного стратегічного розвитку економіки;

приватизація не стала інструментом ринкової трансформації України. На сьогодні частка державного сектору у внутрішньому валовому продукті України становить 37 %, що вище, ніж у більшості розвинених країн світу (в Канаді, Великобританії та Італії – близько 15 %, у США та Німеччині – близько 20 %, у Польщі – 25 %);

неефективне управління державним майном. Понад 500 підприємств із 4 000 (у статутному капіталі яких більш як 50 % акцій належать державі) перебувають у стадії банкрутства, у більш як 400 підприємств розмір державних корпоративних прав є недостатнім для ефективного здійснення державою своїх повноважень. Діяльність державних компаній та корпоративне управління ними залишаються непрозорими, складноконтрольованими й малоефективними.

Причинами ситуації, що склалася, є такі чинники:

приватизація останніми роками набула несистемного характеру і проводиться вибірково шляхом виключення окремих підприємств зі списку таких, що не підлягають приватизації;

необґрунтовані заборони на приватизацію призводять до використання державного майна не за призначенням, його руйнування, відчуження за нелегальними схемами і, як наслідок, до втрати інвестиційної привабливості;

управління державним майном і надалі здійснюється профільними міністерствами, які виконують регуляторні функції, внаслідок чого часто виникає конфлікт інтересів;

розвиток ринкових інститутів, що мають забезпечувати захист прав власності, є недостатнім.

Обмеженість прав держави як власника і відсутність ефективного механізму контролю діяльності акціонерних товариств зумовлюють «розтягування» їх активів, відтік фінансових ресурсів у тіньову економіку. Володіння акціями, частками та іншими активами не забезпечує участь держави в реальному управлінні акціонерних товариств, зокрема, прийнятті важливих рішень, що практично унеможлиблює збільшення надходжень до бюджету і використання державних активів як інструмента державної політики з метою сприяння економічному зростанню і стимулюванню інвестиційної активності.

Фактично під час здійснення управління державним майном потрібно вирішити триєдине завдання, забезпечивши збереження об'єктів державної власності, раціональне їх використання, примноження необхідного державі майна.

Тривалий час причиною всіх негараздів в управлінні державною власністю була відсутність законодавчого акта, який би чітко визначав об'єкти господарювання державної власності та суб'єктів управління ними, зокрема, їх повноваження, взаємовідносини між суб'єктами, особливості управління окремими об'єктами державної власності. Це не давало змоги державі ефективно виконувати одну з головних функцій – управління державним майном.

Вирішення проблеми знайшло відображення у прийнятому у вересні 2006 року Верховною Радою України Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (далі – Закон). Цей документ спрямований на вдосконалення правового регулювання у сфері управління об'єктами державної власності, посилення економічних стимулів під час управління такими об'єктами та адаптацію відносин управління до ринкових умов господарювання.

Закон встановлює правові засади управління об'єктами державної власності, створення системи управління державними об'єктами (з чітким визначенням об'єктів управління) та закріплення конкретних об'єктів за суб'єктами управління. Також Закон визначає статус суб'єктів управління, їх повноваження і функції та систему взаємодії суб'єктів управління, їх соціальну та економічну відповідальність за ефективне використання державної власності.

Однак у Законі більше уваги приділяється не створенню системи управління державним сектором, а створенню нових суб'єктів управління державною власністю, в тому числі державними корпоративними правами. Це свідчить про те, що автори Закону спрямували свої зусилля на вдосконалення системи делегування, а не системи управління державним сектором.

У Законі не визначені засади системи управління державним майном, які передбачають встановлення цілей, завдань, відповідальності за їх виконання, а також методологія моніторингу і контролю їх виконання.

Закон заклав підґрунтя складної, непрозорої, неринкової системи управління. Замість оптимізації структури державної власності отримуємо систему, що не спрямована на вибраний курс ринкової трансформації економіки. Таким чином, Закон фактично не створює засад для стратегічного підходу до управління державною власністю.

На сьогодні створення ефективної системи управління державною власністю є одним із основних завдань державної політики України.

Президент України у Посланні до Верховної Ради України «Модернізація України – наш стратегічний вибір» (від 7 квітня 2011 року) зазначає, що поєднання подальшої приватизації з підвищенням ефективності управління корпоративним і державним секторами економіки, становлення потужного національного капіталу як основи національної макроекономічної стабільності та конкурентоспроможності має стати орієнтиром нової хвилі реформ у напрямі формування системи механізмів

Головне завдання приватизації полягає не в тому, щоб передати державні активи у приватну власність, а в тому, щоб за допомогою приватного сектору здійснити їх модернізацію, стимулювати процес упровадження новітніх технологій.

мів, які дають змогу досягти синергетичного ефекту шляхом відновлення цілісності національної економіки.

Результати аналізу свідчать, що не дивлячись на позитивні тенденції у сфері управління об'єктами державної власності, поточний стан державного сектору економіки залишається складним. З огляду на це нагальною потребою стає розроблення стратегії управління державною власністю.

За період 1992 – 2011 рр. частка державної власності в економіці України значно зменшилася. Проте держава, як і раніше, є найбільшим власником та має у своєму активі велику кількість об'єктів, що зумовлює необхідність впровадження системи управління державною власністю в контексті соціально-економічних перетворень у країні.

Якість управління державною власністю, яка визначається системою фінансових показників, що відображають доходи і видатки державного бюджету, значно впливає на розвиток соціальної сфери. Результативність соціальної політики і безпека держави залежать від ефективності механізму управління державною власністю.

Ураховуючи викладене, автор пропонує необхідні концептуальні інноваційні кроки до підвищення ефективності управління державною власністю, а саме:

1. Визначення галузей, пріоритетних для приватизації, та галузей, в яких підприємства мають залишатися в державній власності (об'єкти, що забезпечують виконання державою основних її функцій і гарантують національну й економічну безпеку). Складення для кожної галузі обмеженого переліку об'єктів, що не підлягають приватизації, та у разі відсутності таких об'єктів – зняття заборони на приватизацію підприємств у відповідній галузі.

2. Прийняття Державної програми приватизації, яка передбачатиме розроблення індивідуальних програм підготовки галузей до реформування та їх здійснення.

3. Внесення змін до земельного законодавства щодо спрощення процесу приватизації об'єктів із земельними ділянками.

4. Визначення повноважень Фонду державного майна України як центрального органу виконавчої влади зі спеціальним статусом на законодавчому рівні.

5. Перехід до системи управління державними підприємствами шляхом включення до складу ради директорів незалежних директорів.

6. Формування виконавчих органів управління державних підприємств професійними менеджерами на конкурентних засадах.

7. Чітке розмежування функцій приватизації та управління державними активами на рівні центральних органів виконавчої влади в контексті їх оптимізації.

8. Збільшення статутного капіталу акціонерних товариств на вартість земельних ділянок, на

яких вони розташовані, в тому числі тих, що пройшли процес приватизації.

9. Оптимізація управління корпоративними правами держави і недопущення розмивання у статутних капіталах господарських товариств державних корпоративних прав.

10. Перегляд законодавства та внесення змін з метою недопущення відчуження майна безпосередньо підприємствами державного сектору, що можуть бути самостійними об'єктами приватизації.

11. Забезпечення проведення моніторингу ефективного управління об'єктами державної власності, посилення відповідальності менеджерів за ефективне управління державним майном.

12. Створення правової бази для реприватизації майна.

13. Детальне регламентування процесів управління державною власністю.

Таким чином, підвищення ефективності управління об'єктами державної власності є необхідною передумовою для підвищення конкурентоспроможності національної економіки і забезпечення стійкого економічного зростання.

Під час здійснення управління державним майном потрібно вирішити триєдине завдання, забезпечивши збереження об'єктів державної власності, раціональне їх використання, примноження необхідного державі майна.



Новий етап розвитку законодавства про оренду державного та комунального майна



ЯРОСЛАВ УСЕНКО

заступник директора Департаменту з питань управління державним майном та орендних відносин ФДМУ, канд. екон. наук, голова наукової ради журналу «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» з 1999 до 2011 року, член редакційної колегії

© Я. Б. Усенко, 2011

Стаття надійшла до редакції 04.07.11

Верховна Рада України 21 квітня 2011 року прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин»* (далі – Закон), проект якого був розроблений методологами Фонду державного майна України (далі – Фонд). Фонд наполегливо ініціював внесення змін до законодавства про оренду протягом кількох останніх років і в лютому 2009 року був за крок до його реалізації – відповідний закон був прийнятий Верховною Радою України, але не підписаний Президентом України. Закон у поліпшеній редакції набув чинності з 24 травня 2011 року.

Необхідність змін у законодавстві про оренду була зумовлена кількома факторами. По-перше, після набрання чинності Господарським кодексом України (ГКУ) виявилися деякі розбіжності між ним і Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду). По-друге, практика регулювання орендних відносин у 2007 – 2010 роках не нормами спеціалізованого закону, а правовими актами однорічної дії – законами про державний бюджет на поточний рік – суперечила принципу стабільності законодавства і в частині впровадження тотального застосування конкурсів на право оренди та заборони (у 2009 році) пролонгації договорів оренди не дала позитивних результатів. По-третє, практика оренди виявила потребу в удосконаленні окремих норм законодавства з метою зменшення часу від надходження заяви про оренду до укладення договору оренди, посилення захисту майнових інтересів держави, підвищення ефективності орендних відносин, усунення дублювання окремих норм у різних правових актах.

* Опубліковано в цьому номері Бюлетеня на стор. 58. – Прим. ред.

Законом уперше після 2004 року внесені системні зміни до Закону про оренду, які стосуються всіх етапів орендного циклу – від прийняття рішення про оренду до повернення орендованого майна. При цьому норми Закону про оренду гармонізовані з нормами ГКУ, до якого також внесені зміни. Зокрема, узгоджені норми щодо визначення орендодавців державного та комунального майна (зміни до статті 287 ГКУ та до статті 5 Закону про оренду). Підтверджено право підприємств, організацій та установ бути орендодавцями нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) у межах квоти у 200 м² та виключено можливість надання майна в оренду понад цю квоту як державними, так і комунальними підприємствами.

Уточнено статтю 284 ГКУ щодо засад оцінки об'єктів оренди з тим, щоб не виникало розбіжностей між цією статтею та окремими положеннями Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.95 № 629.

Вилучено статтю 115 «Орендні підприємства» з ГКУ, оскільки з 1995 року в разі оренди цілісних майнових комплексів (ЦМК) державних, комунальних підприємств орендні підприємства не утворюються, орендар відповідно до статті 14 Закону про оренду приєднує орендовані ЦМК до свого майна. Прикінцевими положеннями Закону передбачено протягом шести місяців з дня набрання чинності Законом перетворити існуючі орендні підприємства на юридичні особи інших організаційно-правових форм.

Також вилучено частину другу статті 289 ГКУ щодо умов викупу орендованого майна, оскільки з 1995 року договори оренди з правом викупу не укладаються, а орендоване майно приватизується відповідно до законодавства про приватизацію.

Найбільш суттєвим досягненням, «родзинкою» Закону, можна вважати впровадження нового порядку прийняття рішення про оренду державного та комунального майна і визначення орендарів (зміни до статті 9 Закону про оренду), який передбачає, що «орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди».

Переваги нового підходу полягають в економії загального часу і скороченні витрат, пов'язаних з проведенням процедури передачі в оренду, і відповідно у додаткових надходженнях орендної плати. У 2007 – 2010 роках, коли всупереч думці орендодавців бюджетним законодавством встановлювалася вимога оголошувати конкурси на право оренди в разі отримання навіть однієї заяви про оренду державного чи комунального майна, у переважній більшості випадків перша заява про оренду залишалася єдиною, оголошені конкурси не мали наслідком збільшення орендної плати, але вимагали значних організаційних зусиль та фінансових витрат. А головне, при цьому процедура визначення орендаря та укладення договору оренди розтягувалася на 2,5 – 4 місяці і за цей час ні державний чи комунальний бюджет, ні балансоутримувачі об'єктів оренди не отримували орендну плату, а підприємство-балансоутримувач продовжувало нести витрати з утримання майна, яке не використовується.

Ідея вдосконалення порядку прийняття рішення про оренду шляхом впровадження попереднього вивчення попиту на об'єкт оренди виношувалася кілька

років. Порівняльний аналіз алгоритмів прийняття рішення про оренду за старими і новими правилами наданий автором на сторінках Бюлетеня раніше (Я. Усенко. Удосконалення порядку прийняття рішення про оренду і визначення орендарів державного майна. – Держ. інформ. бюл. про приватиз., 2009, № 4, с. 14 – 17. – Прим. авт.).

Роз'яснення з приводу застосування нових норм Закону про оренду були оперативно надані орендодавцям державного майна листом Фонду від 03.06.11

№ 10-16-7681, а 30.06.11 був виданий наказ Фонду № 995 щодо порядку подання й оприлюднення інформації про намір передати майно в оренду.

Відповідно змінилася і форма прояву ініціативи орендодавця щодо оренди державного чи комунального майна. Якщо раніше орендодавець був зобов'язаний оголосити конкурс на право оренди, то тепер все починається з вивчення попиту шляхом опублікування оголошення про намір здати майно в оренду (зміни до статті 7 Закону про оренду).

Законом вперше встановлено, що в разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується для оприлюднення і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

Новою редакцією частини четвертої статті 9 Закону встановлено вичерпний перелік орендарів, які мають право на укладення договору оренди майна без проведення конкурсу. Зокрема, до них уперше віднесені суб'єкти виборчого процесу, з якими укладаються договори оренди з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

Отже, відбулося значне спрощення процедури передачі державного та комунального майна в оренду.

Вітчизняне законодавство про оренду завжди передбачало пріоритетне право на оренду ЦМК підприємств для організацій орендарів, а відтак – для господарських товариств, створених членами трудових колективів цих підприємств, проте часто цією пільгою користувалися особи, які не працювали на підприємстві, але встановлювали контроль над господарським товариством. У Законі уточнено, що зазначеним пріоритетним правом користуватимуться лише ті господарські товариства, у статутному (складеному) капіталі яких частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків.

Таким чином, конкурс на право оренди державного або комунального нерухомого майна оголошується за таких умов:

зазначене майно не заборонене до оренди;

орган, уповноважений управляти цим майном, дає згоду на оренду;

надійшло дві або більше заяви на оренду цього майна і серед них немає заяв від суб'єктів, які мають право на укладення договору оренди без проведення конкурсу.

У правовому регулюванні проведення конкурсів також сталися деякі зміни. Порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності, тепер визначатиметься Кабінетом Міністрів України, а не Фондом. Проект постанови уряду про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна був розроблений Фондом з урахуванням результатів аналізу практики проведення конкурсів та пропозицій регіональних відділень Фонду.

Внесено зміни і в порядок пролонгації договорів оренди (доповнення до статті 11 Закону про оренду). У разі якщо на момент продовження дії договору

Найбільш суттєвим досягненням, «родзинкою» Закону, можна вважати впровадження нового порядку прийняття рішення про оренду державного та комунального майна і визначення орендарів (зміни до статті 9 Закону про оренду)...

... Переваги нового підходу полягають в економії загального часу і скороченні витрат, пов'язаних з проведенням процедури передачі в оренду, і відповідно у додаткових надходженнях орендної плати.

оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, потрібно здійснити нову оцінку об'єкта. Досі передбачалося, що зміна ринкової вартості об'єкта оренди певним чином ураховується під час розрахунку орендної плати шляхом застосування індексу інфляції. Проте при тривалих строках оренди застосування кількох десятків індексів не завжди забезпечує адекватний результат.

З викладеної вище нової норми, зокрема, випливає, що стаття 17 Закону про оренду застосовується в частині, що не суперечить статті 11 Закону в новій редакції. Слід укладати додатковий договір, в якому передбачати уточнення вартості майна за результатами нової оцінки та відповідну зміну орендної плати. Нова оцінка має бути надана орендарем і прорецензована до укладення додаткового договору.

У зв'язку з цим під керівництвом автора був розроблений проект постанови Кабінету Міністрів України про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди, яка застосовується у разі оренди як державного, так і комунального майна.

Безпосередньо на збільшення доходів від оренди державного і комунальних бюджетів спрямовані зміни, внесені до статей 19 і 22 Закону про оренду.

Зі статті 19 Закону виключена норма про обмеження рівня річної плати за оренду ЦМК державних і комунальних підприємств та їх структурних підрозділів 10 % вартості цих ЦМК. Це обмеження штучно стримувало орендну плату за найбільш прибуткові ЦМК на рівні, нижчому за ринковий. Відповідно до доручення уряду методологами Фонду був розроблений проект постанови Кабінету Міністрів України про внесення змін до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна.

Статтею 19 Закону також встановлено, що Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, що і для об'єктів, які перебувають у державній власності. Це, зокрема, означає, що орендна плата за нерухоме комунальне майно має визначатися залежно від напряму використання орендованого майна та вартості цього майна, визначеної за незалежною оцінкою, а не іншим шляхом (напри-

клад, шляхом застосування системи коефіцієнтів до встановленої власником базової орендної плати за 1 м²). Розмір відсотка (орендної ставки) визначає власник майна. Одночасно зі статті 9 Закону виключено внесену до неї відповідно до Закону України від 23.12.10 № 2856-VI «Про внесення змін до Бюджетного кодексу

України та деяких інших законодавчих актів України» норму про використання ставок за оренду державного майна як індикативних для оренди комунального майна міст обласного значення, міст Києва та Севастополя. Таким чином, внесені Законом зміни краще забезпечують дотримання прав комунальних власників.

Змінами до статті 22 Закону про оренду на законодавчому рівні закріплений і поширений на суборенду майна Автономної Республіки Крим та комунального майна підхід до розподілу плати за суборенду майна між орендарем-суборендодавцем та відповідним бюджетом, який раніше вже був впроваджений змінами до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.06 № 1846. Уточнено, що орендар залишає собі ту частину плати за суборенду, яка

Зі статті 19 Закону виключена норма про обмеження рівня річної плати за оренду ЦМК державних і комунальних підприємств та їх структурних підрозділів 10 % вартості цих ЦМК. Це обмеження штучно стримувало орендну плату за найбільш прибуткові ЦМК на рівні, нижчому за ринковий.

не перевищує плату орендаря за майно, що передається в суборенду (а не за весь об'єкт оренди).

Установлено, що «різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду, до відповідного бюджету покладається на орендодавців, зазначених у статті 5... Закону».

На захист законних інтересів державних і комунальних власників майна спрямовано внесення зміни до абзацу п'ятого частини третьої статті 23 Закону про оренду. З нього вилучені слова «якщо інше не передбачено договором оренди», які стосуються норми про те, що право власності на майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно, належить власнику орендованого майна.

Важливе практичне значення мають зміни до статті 27 Закону про оренду, яка доповнена абзацом третім такого змісту:

«У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди чи приватизації, може бути переданий в оренду орендодавцем, зазначеним в абзацах другому і третьому статті 5... Закону, або приватизований в установленому законом порядку, якщо вивчення попиту не виявило потенційних орендарів». Тим самим вирішено одну з важливих проблем ефективного управління майном.

Нова редакція Закону також містить важливі уточнення. Вперше прямо, а не опосередковано, вказано на можливість оренди майна державних і комунальних установ (зміни до статті 1). Уточнено, що об'єктами оренди за Законом є не будь-які приміщення, а саме нежитлові приміщення (зміни до статті 4). Відповідно до сучасної термінології в тексті Закону слова «статутних фондів» замінені словами «статутного (складеного) капіталу».

Доповнення частини другої статті 4 Закону переліком окремого індивідуально визначеного майна, яке не може бути об'єктом оренди, дало змогу визнати такою, що втратила чинність, статтю 1 Декрету Кабінету Міністрів України від 31.12.92 № 26-92 «Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається». Отже, тепер у разі перевірки можливості оренди об'єкта не потрібно звертатися до згаданого Декрету. Проте залишилося певне дублювання заборон, вказаних у Законі про оренду та Законі України «Про приватизацію державного майна». З метою його усунення потрібно внести зміни в абзац п'ятий частини другої статті 4 Закону: слова «об'єкти державної власності» замінити словами «цілісні майнові комплекси державних підприємств».

Результатом прийняття Закону є розроблення нового Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, що має бути затверджений постановою уряду, та внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна. Вважаємо за доцільне у подальшому також внести необхідні зміни до Типових договорів оренди державного майна та Порядку повернення цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди.

Коментар до нових підзаконних актів буде надано у наступних номерах Бюлетеня.

На захист законних інтересів державних і комунальних власників майна спрямовано внесення зміни до абзацу п'ятого частини третьої статті 23 Закону про оренду.



Про затрати на необхідні поліпшення під час оцінки об'єктів нерухомості

24



ПАВЛО БАРАНОВ

директор УП «Центр-Персонал»,
оцінювач,
доцент кафедри менеджменту
Української інженерно-педагогічної
академії, канд. екон. наук

© П. Ю. Баранов, 2011

Стаття надійшла до редакції 25.05.11

Під час оцінки об'єктів нерухомості оцінювач має виявити необхідні поліпшення і визначити затрати на їх здійснення.

Залежно від способу визначення затрат розрізняють **прямий спосіб**, за якого на підставі нормативних або ринкових елементних показників вартість встановлюється прямим розрахунком, та **непрямий**, розрахунок за яким здійснюється виходячи з частки (відсотка) загальної або початкової вартості об'єкта. За прямого способу визначення затрат у будівництві частіше застосовується кошторисний метод (на підставі кошторисної документації). Той самий метод використовується і в оціночній практиці. Для виконання комплексу кошторисних робіт, крім спеціальних знань, потрібно мати відповідну інформаційну базу, включаючи програмний комплекс. Це ускладнює процедуру оцінки та призводить до подорожчання оціночних послуг. Прямий спосіб визначення затрат правомірний під час укладення підрядних договорів на виконання робіт, але не завжди виправданий під час виконання оціночних процедур.

Одним із важливих ціноутворюючих чинників в оціночній практиці під час вартісної оцінки об'єкта нерухомості є оцінка його технічного стану. Така оцінка за встановленою практикою в Україні здійснюється залежно від призначення будівель. Оцінка технічного стану житлових будинків здійснюється на підставі значення фізичного зносу, що визначається відповідно до СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 (далі – Стандарт) [1]. Для будівель виробничого призначення оцінка здійснюється залежно від категорії технічного стану, наведеного в збірнику «Нормативные документи по вопросам обследования, паспортизации, безопасной и надежной эксплуатации производственных зданий и сооружений» [2]. Кожен з підходів має переваги та недоліки.

Перший підхід, що застосовується виключно для житлових будинків (можливе застосування і для будівель іншого призначення), дає змогу оцінити вплив технічного стану на вартість об'єкта, але не враховує безпеку та фактичні умови його експлуатації.

Другий підхід, що застосовується для виробничих будівель, враховує умови безпечної експлуатації, але є більш складним під час оцінки впливу технічного стану на вартість об'єкта.

Оцінювачу під час визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості доводиться оцінювати кількісно вплив технічного стану у відсотковому або вартісному виразі. Як правило, такий вплив враховується шляхом визначення зносу об'єкта відносно його первісного стану. З огляду на це привабливим для оцінювача є визначення зносу за допомогою Стандарту.

Таким чином, незалежно від призначення будівлі вартісна оцінка будівлі тісно пов'язана з оцінкою її технічного стану. Для виявлення цього взаємозв'язку оцінювачу потрібно виконати такі дії:

за результатами візуального обстеження та вивчення наданих документів визначити дефекти та пошкодження (усувні і неусувні);

на підставі виявлених дефектів та пошкоджень оцінити технічний стан у вигляді відсотка фізичного зносу [1] або категорії технічного стану [2];

визначити технічну можливість усунення дефектів та пошкоджень, можливість подальшої експлуатації без застосування спеціальних заходів щодо посилення несучих та захисних конструкцій (в іншому випадку замовникові пропонують звернутися до відповідної спеціалізованої організації за рекомендаціями);

визначити затрати, необхідні для доведення будівлі до задовільного технічного стану;

виявити економічну доцільність здійснення прогнозованих затрат;

відобразити результати аналізу технічного стану під час вартісної оцінки об'єкта.

Наведена нижче таблиця допоможе оцінювачу вибрати спосіб визначення затрат на необхідні поліпшення.

Таблиця 1

Аналіз способів визначення затрат

Спосіб	Сутність	Переваги	Недоліки	Сфера застосування
<i>Прямий</i>	Затрати визначаються прямим розрахунком на підставі потреби в трудових і матеріально-технічних ресурсах (як правило, на підставі кошторисних нормативів потреби в ресурсах та їх ринкової вартості)	Високий ступінь точності та правомірності, може бути використаний для різних цілей	Великий обсяг підготовчих робіт, наявність програмного кошторисного комплексу, необхідність спеціальних знань у кошторисній справі, значні грошові і трудові затрати	Під час розрахунків за виконані будівельні роботи, під час оцінки інвестиційних проектів
<i>Непрямий</i>	Витрати визначаються у відсотках від початкової вартості об'єкта або його елемента	Простота використання, не потрібні спеціальні знання у кошторисній справі, невеликі грошові і часові затрати	Обмежений у використанні (тільки в оціночній практиці), в окремих випадках може мати високу похибку	Під час аналізу найбільш ефективного використання, визначення: абсолютних поправок порівняльним підходом, вартісного виразу зносу витратним підходом, одноразових затрат (інвестицій) дохідним підходом

Аналізуючи дані табл. 1, можна зробити висновок, що застосування непрямого способу визначення затрат є доцільним для низки оціночних процедур під час визначення вартості об'єктів нерухомості.

Оцінка технічного стану в кількісному виразі здійснюється виходячи з фізичного зносу, який визначається на підставі виявлених дефектів та пошкоджень.

У раніше опублікованій статті* автор підкреслював, що закладене в Стандарті трактування опису сутності фізичного зносу не відображає його вартісного виразу. У Методиці визначення фізичного зносу цивільних будівель (далі – Методика) [3] зроблено спробу виявити залежність між фізичним зносом та його вартісним виразом (величиною затрат на капітальний ремонт з метою усунення проявів зносу). Значення вартісного виразу фізичного зносу можна використовувати в порівняльному підході під час визначення абсолютних поправок. У табл. 2 наведені затрати, виражені у відсотках від початкової вартості, на доведення елемента до доброго або задовільного стану залежно від технічного стану аналогів, що використовуються.

* Баранов П. Ю. Про проблеми застосування затратного підходу під час оцінки нерухомості // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2003. – № 8. – С. 41 – 44. – Прим. ред.

Таблиця 2

Співвідношення фізичного та вартісного зносу в цілому по будівлі

Технічний стан	Фізичний знос	Вартісний вираз фізичного зносу, %		Затрати на доведення елемента, % від початкової вартості	
		Граничні значення	З урахуванням повного відновлення (усунення зносу)	до доброго стану	до задовільного (середнього) стану
Добрий	0	0 – 11	0	0	0
	5	0 – 11	3	0	0
	10	0 – 11	6	0	0
	15	0 – 11	8	0	0
	20	0 – 11	11	0	0
Задовільний	21	12 – 36	13	16	0
	25	12 – 36	18	20	0
	30	12 – 36	24	25	0
	35	12 – 36	30	30	11
	40	12 – 36	36	35	16
Незадовільний	41	38 – 90	41	36	17
	45	38 – 90	51	40	21
	50	38 – 90	64	45	26
	55	38 – 90	77	50	31
	60	38 – 90	90	55	36
Занедбаний (непридатний)	61	93 – 120	94	56	37
	65	93 – 120	100	60	41
	70	93 – 120	107	65	46
	75	93 – 120	113	70	51
	80	93 – 120	120	75	56

Значення вартісного зносу визначаються на підставі лінійної інтерполяції між граничними значеннями залежно від значень фізичного зносу.

Наведемо приклад детальної оцінки об'єкта з урахуванням затрат за його елементами.

Визначення затрат на доведення будівлі до заданого стану (приклад)

Назва елемента	Питома вага значущості елемента, %	Фактичний технічний стан	Фізичний знос	Вартісний вираз зносу, %		Затрати на доведення до стану, %		Зважені значення, %			
				Граничне значення	Прийняте	доброго	задовільного	зносу		затрат на доведення до стану	
								фізичного	вартісного	доброго	задовільного
Фундаменти	5	Добрий	10	0 – 11	5,5	0	0	0,5	0,28	0	0
Каркас	8	Задовільний	30	12 – 36	24	13	0	2,4	1,92	1,04	0
Стіни	15	Незадовільний	45	38 – 90	51	40	27	6,8	7,65	6	4,05
Перегородки	3	Незадовільний	50	38 – 90	64	53	40	1,5	1,92	1,59	1,2
Перекриття та покриття	13	Задовільний	25	12 – 36	18	7	0	3,3	2,34	0,91	0
Покрівля	8	Старе	70	93 – 120	107	95,5	83	5,6	8,52	7,64	6,6
Сходи	4	Незадовільний	55	38 – 90	77	66	53	2,2	3,08	2,64	2,12
Підлога	6	Занедбаний	70	93 – 120	107	95,5	83	4,2	6,42	5,73	4,98
Прорізи	5	Незадовільний	45	38 – 90	51	40	27	2,3	2,55	2	1,35
Зовнішнє оздоблення	3	Незадовільний	50	38 – 90	64	53	40	1,5	1,92	1,59	1,2
Внутрішнє оздоблення	7	Незадовільний	70	93 – 120	107	95,5	83	4,9	7,49	6,69	5,81
Благоустрій прибудинкової території	5	Незадовільний	45	38 – 90	51	40	27	2,3	2,55	2	1,35
Зовнішні мережі	4	Задовільний	30	12 – 36	24	13	0	1,2	0,96	0,52	0

Продовження прикладу

Назва елемента	Питома вага значущості елемента, %	Фактичний технічний стан	Фізичний знос	Вартісний вираз зносу, %		Затрати на доведення до стану, %		Зважені значення, %			
				Граничне значення	Прийняте	доброго	задовільного	зносу		затрат на доведення до стану	
								фізичного	вартісного	доброго	задовільного
Внутрішні інженерні комунікації	11	Незадовільний	50	38 – 90	64	53	40	5,5	7,04	5,83	4,4
Інші елементи	3	–	60	38 – 90	90	79	66	1,8	2,7	2,37	1,98
Разом...	100	–	–	–	–	–	–	46	57	47	35

Початкова вартість відновлення (заміщення) на дату оцінки – 250 тис. грн.
 Залишкова вартість (без урахування права на землю): $250 \cdot (1 - 57/100) = 107,5$ тис. грн.
 Затрати на доведення до заданого технічного стану:
 задовільного: $(250 \cdot 35/100) = 87,5$ тис. грн.; доброго: $(250 \cdot 47/100) = 117,5$ тис. грн.
Висновки щодо оцінки технічного стану (за даними наведеного прикладу):
 1. Технічний стан з урахуванням стану несучих елементів (стін та сходів) – незадовільний (категорія III), фізичний знос – 46 %.
 2. Знецінювання (усувне і неусувне) в межах затратного підходу – 57 % від початкової відновної вартості.
 3. Затрати (поправка в межах порівняльного або дохідного підходів) на доведення будівлі до стану: задовільного – 87,5 тис. грн., доброго – 117,5 тис. грн.

Алгоритм визначення затрат непрямим способом:

- Здійснюється розбивка будівлі на елементи згідно з відповідним аналогом укрупнених показників відновної вартості або на підставі груп затрат аналогічної кошторисної документації (локальних кошторисів), або експертно. Визначається питома вага значущості кожного з елементів (у відсотках від вартості будівлі в цілому).
 - Здійснюється аналіз технічного стану кожного з елементів конструкції (виявляються дефекти та пошкодження) і визначається значення фізичного зносу, що відповідає такому стану, виходячи з нормативних документів [1].
 - На підставі величини фізичного зносу оцінюється технічний стан кожного з елементів.
 - Для кожного елемента залежно від категорії та кількісного значення технічного стану визначаються межі зміни величин вартісного зносу, тобто затрати, необхідні для проведення капітального ремонту, які усувають прояви зносу (у відсотках) (див. приклад).
 - Шляхом лінійної інтерполяції в межах кожної категорії технічного стану визначається значення вартісного зносу, яке відповідає значенню фізичного зносу (у відсотках від початкової вартості будівлі).
 - Визначаються зважені значення вартісного зносу по кожному з елементів (у відсотках), шляхом їх підсумовування визначається загальна величина вартісного зносу по будівлі в цілому.
 - Визначається вартість капітального ремонту будівлі у грошовому виразі, тобто затрати на капітальний ремонт для відновлення технічного стану будівлі до первісного стану. Отримана величина зносу може використовуватися під час визначення вартості об'єкта нерухомості в межах затратного підходу (за умови врахування вартості прав на земельну ділянку).
- У разі використання непрямого підходу для визначення абсолютних поправок у межах порівняльного підходу або для визначення розміру інвестицій (одноразових затрат) з метою доведення технічного стану об'єкта до стану, який відповідає аналогу, необхідно визначити відмінність між величинами вартісного зносу об'єкта, що оцінюється, та аналогами.

ЛІТЕРАТУРА

- Жилье здания. Правила определения физического износа жилых зданий: СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 2009. – К., 2009.
- Нормативные документы по вопросам обследования, паспортизации, безопасной и надёжной эксплуатации производственных зданий и сооружений. – К., 2003.
- Методика определения физического износа гражданских зданий // приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР 27.10.70 № 404.



***Шановні колеги,
шановний Олександр Володимировичу!***

Від імені всього колективу Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку і від себе особисто хочу привітати Вас з визначною датою для Фонду державного майна України – 20-річчям з дня заснування!

Фонд державного майна України є ровесником незалежної України, і ці 20 років для Вас, як і для всієї держави, були нелегкими. Проте Ви стійко переносили всі негаразди, долали всі труднощі і працювали на благо Батьківщини.

Ви як особливий центральний орган виконавчої влади виконуєте життєво важливі для нашої держави функції – захищаєте майнові права України. У Вашій компетенції є також організація та проведення приватизації майна підприємств, що як відомо, є одним з першочергових завдань згідно з Програмою економічних реформ Президента України. Отже, важливість Вашої роботи складно переоцінити.

Бажаю Вам якомога більше життєвих сил, оптимізму та енергії, натхнення та наснаги для подальшої роботи на користь нашої Держави!

З повагою та найкращими побажаннями
Дмитро ТЕВЕЛЄВ,

*голова Державної комісії
з цінних паперів та фондового ринку*



Шановні колеги!

Від імені колективу ПАТ ДАК «Національна мережа аукціонних центрів» щиро вітаю керівництво та співробітників Фонду державного майна України з 20-річним ювілеєм!

З моменту свого заснування Фонд державного майна України відіграє визначну роль у становленні України як незалежної держави, розбудові економіки країни, розвитку ринкових відносин.

Протягом багатьох років ПАТ ДАК «Національна мережа аукціонних центрів» плідно співпрацює з Фондом державного майна України в галузі реалізації Державної програми приватизації, підготовки до продажу та прозорої реалізації на аукціонах пакетів акцій приватизованих підприємств, об'єктів малої приватизації, незавершеного будівництва, цілісних майнових комплексів, усіх видів рухомого та нерухомого майна, яке вивільнилося після реструктуризації або передприватизаційної підготовки підприємств.

Ми високо цінуємо наше співробітництво та маємо впевненість, що будемо його розвивати в майбутньому.

Від щирого серця бажаємо Фонду державного майна України надалі рухатися від успіху до успіху, підкоряючи нові висоти, а всім членам колективу зичимо міцного здоров'я, щастя, добробуту й процвітання!

*З повагою **Володимир ХОМЕНКО**,
в. о. Генерального директора ПАТ ДАК
«Національна мережа аукціонних центрів»*





***Шановні працівники
Фонду державного майна України!***

Прийміть найщиріші вітання від Українського товариства оцінювачів з 20-ю річницею діяльності!

Поява Фонду в структурі органів державної влади у 1991 році, напередодні проголошення незалежності України, ознаменувала собою не тільки суспільно-політичний та економічний факт – власність української держави е! – але й стала визначною подією у реформуванні нашої країни.

Усі роки Фонд завжди доводив, що він був і залишається локомотивом реформ в Україні.

Саме завдяки наполегливій та професійній роботі Фонду в питаннях реформування власності в Україні сформовані ринкові суспільно-економічні відносини, створена сучасна система управління та приватизації державним майном.

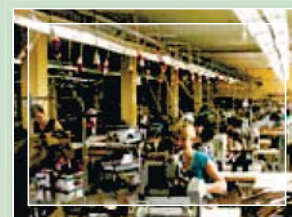
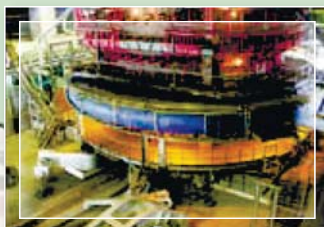
Завдячуючи високому фаховому рівню працівників Фонду в Україні відбулося народження та розвиток багатьох новітніх професій і кваліфікацій, що стали невід'ємною частиною сучасної ринкової інфраструктури економіки.

Розвиток професійної оціночної діяльності, формування законодавства з питань оцінки майна і майнових прав, впровадження та стимулювання активного саморегулювання в нашій професії – безперечний здобуток Фонду спільно з оціночною громадськістю.

Зичимо Фонду державного майна України, усім його працівникам, їх рідним та близьким успіхів, міцного здоров'я, натхнення та великої самовіддачі на благо суспільства, у захисті його законних інтересів та прав.

З повагою Олексій АМФІТЕАТРОВ,
*голова ради Українського
товариства оцінювачів*

Територія ПОЗИТИВУ





ПАТ «Укртелеком»

Публічне акціонерне товариство «Укртелеком» – найбільший оператор фіксованого зв'язку в Україні, лідер серед провайдерів Інтернету та мобільний оператор стандарту 3G/UMTS. Компанія надає на території України практично всі види сучасних телекомунікаційних послуг, основними з яких є передавання даних та побудова віртуальних приватних мереж, відеоконференції, послуги мобільного та фіксованого зв'язку, Інтернету. Сьогодні «Укртелеком» обслуговує понад 10 мільйонів абонентів фіксованої телефонії та майже два мільйони користувачів швидкісного Інтернету «ОГО!».

Історія створення «Укртелекому» бере початок у 1993 році, коли було зареєстроване Українське об'єднання електрозв'язку «Укрелектрозв'язок» (з 1994 року – «Укртелеком»). Згодом, у 1998 році відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України програми об'єднання «Укртелеком» було реорганізовано в єдине державне підприємство, а в січні 2000 року підприємство було корпоративізовано та перетворено на відкрите акціонерне товариство.

Нарешті, десять років потому було прийнято тверде та необхідне рішення – приватизувати ВАТ «Укртелеком». На думку провідних спеціалістів та експертів галузі, на час приватизації компанія була достатньо приваблива для покупців, незважаючи на низку обставин, які частково гальмували її розвиток. Перехід товариства до приватної форми власності дасть змогу компанії повернутися на свої ринкові позиції.

У жовтні 2010 року Фонд державного майна України оголосив конкурс із продажу 92,79 %-го пакета акцій товариства, а 11 березня ц. р. Фонд державного майна України та ТОВ «ЕСУ» підписали договір купівлі-продажу ВАТ «Укртелеком». Продаж «Укртелекому», з одного боку, дав можливість поповнити державний бюджет більш як на 10 млрд гривень, а з другого боку, дав поштовх до розвитку телекомунікаційної галузі в цілому. Для «Укртелекому» 2011 рік – це нова точка відліку до успішності, процвітання та лідерства.

На загальних зборах акціонерів ВАТ «Укртелеком», що відбулися 14 червня 2011 року, акціонерами прийняті важливі рішення щодо майбутнього компанії, зокрема, визначені основні напрями діяльності, затверджений новий склад наглядової ради, відповідно до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» прийняте рішення про зміну типу товариства з відкритого на публічне.

Сьогодні «Укртелеком» активно працює над забезпеченням громадян якісними телекомунікаційними послугами, наданням сучасного сервісу та впровадженням технологій.



Шановні працівники Фонду державного майна України!

Від імені багатотисячного колективу компанії «Укртелеком» щиро вітаю вас із 20-річчям заснування Фонду державного майна України!

Створений невдовзі після проголошення незалежності держави, Фонд державного майна України протягом двох десятиліть забезпечує реалізацію державної політики у сфері приватизації. Сьогодні Фонд державного майна України – це важлива, головна ланка сучасної вітчизняної системи органів приватизації, що має розгалужену мережу регіональних відділень. Ефективність її функціонування забезпечуєте всі ви, своєю щоденною роботою, компетентністю і фаховим підходом до справи.

Користуючись нагодою, бажаю вашому колективу подальших професійних успіхів та реалізації ідей і планів на благо нашої держави! Міцного вам здоров'я, плідної праці, тепла й добробуту в родинях!

*З повагою Георгій ДЗЕКОН,
голова правління ПАТ «Укртелеком»*





ВАТ «Турбоатом»



Відкрите акціонерне товариство «Турбоатом» входить до числа провідних турбобудівних підприємств світу, що спеціалізується на виробництві турбін для теплових та атомних електростанцій, гідравлічних турбін для гідроелектростанцій та гідроакумлювальних електростанцій, газових турбін для теплових електростанцій, парогазового й іншого енергетичного обладнання. Виробництво турбін здійснюється замкненим циклом: від проектно-конструкторських і науково-дослідних робіт до виготовлення, складання, випробування турбін та їх відвантаження. Виробничі потужності підприємства дають змогу щорічно випускати парові турбіни загальною розрахунковою потужністю 8 млн кВт і гідравлічні турбіни загальною потужністю 2 млн кВт. Турбіни ВАТ «Турбоатом» працюють на електростанціях 45 країн світу.

Сьогодні більш як 70 % продукції заводу йде на експорт. У виробництві знаходиться більш як 40 контрактів з постачання обладнання (включаючи основне обладнання й запасні частини) для 30 електростанцій. На цьому етапі завод виконує замовлення для російських станцій: Ростовської, Балаковської та Калінінської АЕС, Камської, Новосибірської, Гоцатлінської та Зарамазької ГЕС, Новочеркаської, Ставропольської та Назаровської ГРЕС. Підприємство також здійснює реконструкцію восьми українських ГЕС Дніпровського каскаду за програмою ВАТ «Укргідроенерго», модернізує паротурбінне обладнання на Зуївській, Луганській, Курахівській, Старобешівській, Запорізькій і Трипільській теплоелектростанціях. Крім того, ВАТ «Турбоатом» виконує контракти з модернізації ТЕС Аксу й Екибастузкої ГРЕС-1 (Казахстан), з реконструкції Нурецької ГЕС і будівництва Рогунської ГЕС (Таджикистан). Підприємство також активно працює на ринках Індії, Фінляндії, Угорщини й інших країн.



За результатами роботи в першому півріччі 2011 р. чистий прибуток ВАТ «Турбоатом» становить 208,1 млн грн., при цьому обсяг реалізації продукції – 649,9 млн грн. Підприємство здійснило виплати до державного бюджету (дивіденди, податки, збори в пенсійний та інші соціальні фонди) у сумі 172,2 млн грн.

Сума виплачених дивідендів за результатами господарської діяльності підприємства в 2010 р. становить 42,603 млн грн. На утримання і розвиток соціальної сфери ВАТ «Турбоатом» спрямувало 5,7 млн грн., у технічне переозброєння інвестувало 13,3 млн грн.

Сьогодні на підприємстві працює 5 000 чоловік, середня заробітна плата промислово-виробничого персоналу становить 3 028 грн., працівників основного виробництва – 4 344 грн.



Шановні колеги!

Від імені багатотисячного колективу ВАТ «Турбоатом» щиро й сердечно вітаю Вас із 20-річчям від дня заснування.

З появою в 1991 році Фонду державного майна розпочалося кардинальне реформування економіки країни.

Сьогодні Фонд перебуває на передових рубежах реформування відносин власності й управління майново-земельними ресурсами.

Ви здійснюєте державну політику у сфері приватизації й ефективного використання державної власності, сприяєте розвитку демонополізації економіки Харківського регіону й країни в цілому.

Стратегія роботи Фонду націлена на збереження майнових прав України на її території й за кордоном.

Основними принципами Вашої роботи є стабільність, професіоналізм, відповідальність і постійне прагнення до розвитку.



Упевнений, що й надалі Фонд державного майна буде сприяти розвитку й зміцненню промислового та індустріального комплексу України.

У цей святковий день бажаю Вам міцного здоров'я, невичерпної енергії, оптимізму й подальших професійних успіхів і досягнень.

Віктор СУБОТІН,
генеральний директор ВАТ «Турбоатом»



ПАТ «Сумихімпром»



Плануємо, виконуємо, гарантуємо! Це головні принципи роботи ПАТ «Сумихімпром» – одного з найпотужніших підприємств Сумської області. Упродовж кількох десятиліть ПАТ «Сумихімпром» утримує головні позиції серед державних підприємств хімічної промисловості.

ПАТ «Сумихімпром» входить до переліку стратегічних об'єктів України, тому тривалий час підпорядковувався Фонду державного майна України.

Основною продукцією, що виробляє підприємство, є мінеральні добрива та двоокис титану. Ця продукція користується великим попитом не лише в Україні, а й за її межами. Загалом близько 80 % товарів ПАТ «Сумихімпром» експортуються у більш як 20 країн світу.

Завдяки гнучкій технології виробництва випускають добрива різних типів та марок, враховуючи кліматичні умови регіону замовника, агрохімічний склад ґрунту та вид культури, що вирощується. Продукція сертифікована та відповідає вимогам міжнародних стандартів.

Після складних кризових часів та періоду простою у 2010 році підприємству вдалося відродити виробництво та знову почати працювати на повну потужність. Завдяки входженню ПАТ «Сумихімпром» до складу Державної холдингової компанії «Титан України» з'явилася можливість комплексно вирішувати питання забезпечення підприємства сировиною та енергоресурсами, максимально завантажити виробничі потужності. На початку 2011 року відновлено роботу суперфосфатного виробництва, реконструйовано другу чергу цеху фосфорної кислоти, другу систему сірчаноокислотного цеху № 5. З метою розширення асортименту продукції налагоджено випуск мінеральних добрив НРК з різним вмістом поживних речовин.

За I півріччя ц. р. ПАТ «Сумихімпром» виробило 148,6 тис. т міндобрив, 23,8 тис. т двоокису титану та 251,2 тис. т сірчаної кислоти.

У межах Програми технічного розвитку ПАТ «Сумихімпром» до 2015 року здійснюється модернізація виробництва. Згідно з цією програмою у 2011 році планується освоїти 28 млн грн. Реалізація проекту будівництва нового сірчаноокислотного цеху потужністю 618 тис. т відкриє нові перспективи розвитку виробництва.

Трудовий колектив сумських хіміків щиро вітає Фонд державного майна України з двадцятою річницею з дня заснування!



Захищаючи інтереси держави, Фонд сприяє реформуванню не лише економіки держави, а й усього нашого суспільства.

Нехай ваша сумлінна праця стане запорукою подальшого ефективного господарювання та розвитку промислового сектору України!

Ігор ЛАЗАКОВИЧ,
голова правління ПАТ «Сумихімпром»



ПАТ «Завод «Маяк»

Публічне акціонерне товариство «Завод «Маяк» є правонаступником відкритого акціонерного товариства «Завод «Маяк», заснованого відповідно до наказу Фонду державного майна України від 12 травня 1996 року № 40-АТ, і на сьогодні є провідним підприємством в Україні, яке спеціалізується на розробленні і виготовленні апаратури магнітного запису і відтворення звуку та зброї.

До 2002 року підприємство перебувало у важкому фінансовому становищі на межі банкрутства. Проте завдяки вчасно вжитим Фондом державного майна заходам вдалося зупинити негативні процеси на підприємстві і поступово відновити виробництво.

Так, з метою залучення інвесторів та вкладення коштів у розвиток підприємства був розроблений та затверджений Фондом державного майна України план реструктуризації ПАТ «Завод «Маяк».

Це дало змогу вдосконалити організаційну структуру ПАТ «Завод «Маяк», впровадити нову систему управління і фінансового контролю, поліпшити інвестиційну привабливість підприємства, сформувати ефективну структуру активів, поповнити оборотні кошти.

Сьогодні «Маяк» – це комплексно механізоване підприємство, що забезпечене високоточним унікальним обладнанням та сучасними технологіями. Підприємство має потужний виробничий потенціал, і не дивлячись на труднощі, які супроводжували його останнім часом, змогло зберегти профіль діяльності, освоїти випуск нової продукції, в тому числі не традиційної для підприємства. Зокрема, завод спеціалізується на виробництві та ремонті зброї, модернізації бронетехніки, виготовленні апаратури магнітного запису широкого профілю, носіїв інформації для потреб авіаційної промисловості в Україні та іноземних замовників. Поряд з продукцією загально-промислового і військово-стратегічного призначення підприємство впроваджуватиме виробництво конкурентноспроможної продукції побутового призначення.

У 2011 році підприємство передбачає збільшення випуску товарної продукції порівняно з 2010 роком на 110 %.

Виконання всіх заходів з розроблення та освоєння нових виробів, реструктуризації підприємства, забезпечить досягнення запланованих показників у повному обсязі.

Ураховуючи міждержавні контракти «Укрспецекспорту», ПАТ «Завод «Маяк» має «портфель замовлень на 2011 рік», що дало змогу прийняти на роботу близько 200 фахівців високої кваліфікації і значно підвищити заробітну плату працівникам підприємства.



37

З нагоди 20-річчя Фонду державного майна України хочеться відзначити, що досягнення заводу значною мірою стали можливими завдяки продуманій та виваженій позиції Фонду державного майна України під час прийняття управлінських рішень як органу, що здійснює функції з управління державними корпоративними правами.

Працівники та керівництво підприємства сподіваються на плідну співпрацю з Фондом державного майна України й у подальшому.

Олександр ПЕРЕГУДОВ,
голова правління, генеральний директор
ПАТ «Завод «Маяк»





ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат»

Публічне акціонерне товариство «Чернівецький хлібокомбінат» є найбільшим виробником стратегічного для України продукту – хліба.

У 1996 році комбінат був одним із перших приватизованих підприємств у Чернівецькій області. Відтоді, долаючи непростий шлях, колектив досягнув вагомих результатів.

Увійшовши в 2003 році до холдингу «Хліб України», ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат» піднялося на новий щабель розвитку. За цей час на підприємстві здійснено три етапи інвестиційної програми з модернізації, реконструкції та вдосконалення виробничих потужностей. Запущено лінію з виробництва батонів, лінію з виробництва житньо-пшеничних сортів хліба та лінію дрібноштучних виробів.

Загалом за останні сім років у підприємство було інвестовано близько 18 млн грн.

На сьогодні в асортименті комбінату майже 70 сортів хліба й хлібобулочних виробів, понад 40 видів кондитерських виробів. Лише торік освоєно 27 нових найменувань. Підприємство забезпечує своєю продукцією Чернівецьку область, а також прилеглі райони сусідніх областей.

У 2010 році ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат» виробило 23 862 т хліба та інших виробів, що на 390 т більше, ніж у попередньому році. Середньодобовий випуск продукції становить 65,4 т.

Підприємство суттєво оновило автотранспортний парк (61 одиниця), що дало змогу доставляти в торговельну мережу майже 75 % хлібної продукції.

ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат» розширює власну торговельну мережу: зараз працюють 17 кіосків та чотири магазини.

Правління товариства приділяє велику увагу питанням соціального захисту працівників. Стабільно зростає середня заробітна плата працівників комбінату. Так, у 2010 році вона становила 2 169 грн. Найбільш кваліфікованим працівникам доплачується 20 % заробітної плати.

На виробництві налагоджена система гарячого харчування, працівники одержують кошти на оздоровлення, а також безкоштовні путівки в санаторії та будинки відпочинку.

Турбота про кожного із 400 працюючих на комбінаті дає свої результати. У післяприватизаційний період продуктивність праці зросла майже вдвічі.

ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат» є одним із найбільших платників податків Чернівецької області, який щорічно спрямовує близько 5 млн грн. у державну скарбницю, тим самим сприяючи соціально-економічному розвитку Буковини.



Приватизація відіграла позитивну роль для Чернівецького хлібокомбінату, адже, вийшовши з-під державної опіки, ми отримали можливість для пошуку ефективного інвестора, оновлення виробничих потужностей, розширення асортименту, змогли подолати виклики сьогодення та задовільнити попит наших споживачів.



Отже, хочу щиро привітати Фонд державного майна України із 20-тою річницею та побажати його фахівцям доброго здоров'я й наснаги у праці на благо України.

Віталій САМСОНЕНКО,
генеральний директор
ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат»

Все має бути зроблено настільки просто, наскільки це можливо, але не простіше.

А. Ейнштейн

Від вартості до цінності, від цінності до вартості: концепція чотирьох базових видів вартості



40

Валерій ГАЛАСЮК

генеральний директор
ТОВ «Аудиторська фірма «КАУПЕРВУД»,
голова комісії з питань
аудиторської етики САУ,
член Ради УТО,
заслужений оцінювач УТО,
академік АЕН України,
професор ДУЕП

Неординарність процесів, які відбуваються у світовій економіці, викликає гостру потребу пошуку неординарних рішень, нових економічних парадигм, нових економічних підходів до вирішення проблем.

Оцінювачі як фахівці, що займаються визначенням базового компонента економічних відносин – вартості, не залишаються осторонь від процесів генерування нових ідей. Підтвердженням цього є другий номер книги-журналу «Практика оцінки майна» за загальною редакцією Я. І. Маркуса під назвою «Від вартості до цінності» [1]. Публікація цієї роботи низкою оцінювачів – фахівців найвищого професійного рівня є знаковою подією для оціночної діяльності в Україні. На третій сторінці видання, в заголовку Я. І. Маркус припускається дійсно фрейдівської обмовки, називаючи роботу вже по-новому «Від цінності до вартості», нібито замикаючи коло діалектичного взаємозв'язку понять «вартість» та «цінність» і запрошуючи колег до продовження творчого процесу.

Актуальність і важливість питань взаємозв'язку та діалектики понять «цінність» та «вартість» для сучасної теорії та практики оцінки, а також для економіки в

цілому свідчать про необхідність в подальших дослідженнях у цій області.

Розглянемо таке визначення поняття «вартість»:

«4.5. Вартість – це економічна концепція, яка описує найбільш імовірну ціну за товар або послугу, доступні для продажу, з якою погодяться продавець і покупець. Вартість є не фактичною, але визначеною найбільш імовірною ціною, що може бути виплачена за товар або послугу в даний момент часу відповідно до конкретного визначення вартості. Економічна концепція вартості відображає ринковий погляд на вигоди, які отримує той, хто придбав товар або отримав послугу, на дату оцінки» [2, с. 49].

Розглянемо визначення поняття «ринкова вартість»:

«5.2. Ринкова вартість визначається як сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обміняне між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, котрі не пов'язані один з одним, після належного маркетингу, за умови, що кожна сторона діяла зі знанням справи, розсудливо та без примусу» [2, с. 51].

«3.1. Ринкова вартість – це визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обміняне

у правочині між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, які не пов'язані один з одним, після належного маркетингу за умови, що кожна сторона діяла зі знанням справи, розсудливо та без примусу» [2, с. 98].

Як бачимо, у визначеннях поняття «ринкова вартість» суб'єкт – сторона правочину чітко не ідентифікована.

Проте навіть нефакхівці на запитання: «Скільки коштує?» – ставлять цілком справедливе запитання: «А ми продаємо чи купуємо?», – розуміючи, що вартість для покупця і вартість для продавця різна та що основу вартості становить цінність, а «цінність є результатом своєрідного відношення між об'єктом і суб'єктом».

Проте якщо ми уважно подивимося на положення принципу найкращого та найбільш ефективного використання, то побачимо, що насправді в прихованому вигляді економічна концепція ринкової вартості все ж таки відображає ринковий погляд на вигоди, які отримує покупець:

«3.4. Найкраще і найбільш ефективно використання – найбільш імовірно використання майна, що є фізично можливим, відповідним чином обґрунтованим, юридично дозволеним, фінансово здійснюваним і яке приводить до найвищої вартості оцінюваного майна» [2, с. 101].

Оскільки в цьому визначенні йдеться про найбільш імовірно використання, а не про існуюче використання, то можна припустити, що йдеться про покупця та про найбільш імовірно використання придбаного ним майна.

Як бачимо, наведені вище визначення вартості і ринкової вартості відображають операції продажу або обміну майна на суму

грошей. Крім того, ці дефініції відображають погляд на вигоди покупця і відповідно цінність майна для покупця.

Несиметричність у відображенні інтересів сторін угоди міни або купівлі-продажу на користь покупця відображається в міжнародних стандартах оцінки настільки послідовно, що в результаті допускається навіть від'ємне значення ринкової вартості майна:

«6.9. У виняткових випадках ринкова вартість може бути виражена як від'ємний результат. Такі ситуації включають майно, обтяжене правами оренди, деякі спеціалізовані об'єкти майна, знецінене майно, затрати на ліквідацію якого перевищують вартість землі; деякі види майна, на які вплинуло забруднення навколишнього середовища, тощо» [2, с. 106].

Це положення по суті ігнорує те, що поняття «ринкова вартість» за визначенням відображає або продаж, або угоду міни, але в жодному разі не угоду дарування так званому покупцеві, тобто перетворює покупця на того, кого обдаровують.

На практиці існують ситуації, коли одна зі сторін угоди є тим, кого обдаровують, але концепції, що традиційно застосовуються в оцінці, не дають змоги їх коректно відображати.

Стосовно від'ємної вартості об'єктів оцінки положення Європейських стандартів оцінки на перший погляд здаються більш коректними, але це тільки на перший погляд, тому що і в цьому випадку вартість в обміні і далі може мати від'ємні значення, а в такій ситуації обміну немає, а є дарування.

«S4.77 Від'ємні вартості зазвичай виникають там, де такі активи як нерухомість пов'язані з матеріальними, юридичними,

фінансовими або контрактними зобов'язаннями, що прикріплюються до правових інтересів, які генерують від'ємний реальний чи гіпотетичний грошовий потік або вимагають значних робіт для відновлення нормального стану навколишнього середовища, які за затратами перевищать вартість майна, коли роботи будуть виконані. В результаті дії цих факторів активи стануть фінансовими зобов'язаннями або матимуть від'ємну вартість» [3, с. 43].

«S4.80 Якщо додатні вартості повідомляються в рахунках, то логіка і принципи прозорості вимагають, щоб від'ємні також повідомлялися. Повідомлення вартості правового інтересу, що фактично є зобов'язанням, за «нульової» оцінки не матиме правдивого і справедливого погляду на загальний стан компанії. Будь-яка від'ємна вартість повинна повідомлятися окремо і не повинна використовуватися як протиставлення вартості іншого майна або класу об'єктів майна» [3, с. 43 – 44].

Розглянемо поняття «вартість у використанні»:

«S4.66 Вартість у використанні – це сума, яку можна отримати від використання майна до закінчення терміну його корисної служби та від наступного продажу. Вартість у використанні розраховується як наведена на теперішній момент вартість розрахункових майбутніх грошових потоків. Ставкою дисконтування має бути ставка до відрахування податків, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей з урахуванням фактора часу та ризиків, специфічних для даного майна» [3, с. 42].

Звертає на себе увагу той факт, що суб'єкт у цьому визначенні не зафіксований, водночас відомо,

що цінність одного й того самого майна для продавця і покупця в більшості випадків різна.

Можна припустити, що суб'єкти будуть чітко зафіксовані у визначеннях понять «вартість існуючого використання» і «вартість альтернативного використання»:

«S4.41 Вартість існуючого використання майна визначається як ринкова вартість, яка базується на продовженні існуючого використання, за припущення, що майно можна було б продати на відкритому ринку для існуючого використання за умови незайнятого володіння і за припущень, перелічених нижче, але в інших відносинах відповідає визначенням ТЕГОВА. Хоча вартість для існуючого використання зараз приймається тільки у виняткових випадках після відмови від неї Міжнародного комітету зі стандартів фінансової звітності, подробиці такої вартості вміщені тут у зв'язку з її тісною близькістю до справедливої вартості та використанням, яке продовжується за деяких юрисдикцій.

S4.42 Схвалене ЕГАО визначення вартості існуючого використання:

Вартість існуючого використання – це розрахункова сума, за якої відбувся б обмін майна на дату оцінки, яка базується на продовженні його існуючого використання, але за умови, що майно не зайняте, між заінтересованим покупцем та заінтересованим продавцем у комерційній угоді після належного маркетингу, в якій кожна сторона діяла б зі знанням справи, розсудливо і без примусу» [3, с. 36].

«S4.69 Вартість альтернативного використання можна визна-

чити за основними визначеннями ЕГАО як таку, що становить вартість найбільш ефективного використання, яке може включати фактичне використання в теперішній або передбачуваний час; вартість найбільш ефективного використання може включати і нову забудову (перезабудову)» [3, с. 42].

Як бачимо, визначення поняття «вартість існуючого використання» зводиться в остаточному підсумку існуюче використання до продажу або обміну з природним збереженням усіх перелічених раніше проблем, властивих визначенню вартості в обміні. У свою чергу, визначення поняття «вартість альтернативного використання» не тільки не вирішує питання щодо суб'єкта економічних відносин, а навпаки, фіксує можливу подвійність вартості, встановлюючи, що найбільш ефективно використання може включати фактичне використання в теперішній або передбачуваний час.

Навіть такий поверхневий аналіз дефініцій, зафіксованих у міжнародних і європейських стандартах оцінки, свідчить про об'єктивні підстави необхідності виключення всепоглинального домінування інтересів покупців-інвесторів у теорії та практиці оцінки.

Здійснюючи рух від вартості до цінності, ми повинні пам'ятати, що цінність являє собою результат своєрідного відношення між об'єктом і суб'єктом [4, с. 67].

Саме з цієї вихідної точки – відносини суб'єкта й об'єкта – необхідно починати рух від вартості до цінності.

Рухаючись від вартості до цінності, ми не можемо ігнорувати той факт, що цінність будь-якого об'єкта суб'єктивна, і тому

результатом руху від вартості до цінності будуть чотири базових види цінності і відповідно чотири базових види вартості, які відповідають чотирьом типам економічних рішень суб'єктів економічних рішень з приводу об'єктів економічних рішень [5 – 7].

Десять років тому під час дослідження питань теорії прийняття економічних рішень автору вперше вдалося виявити, що в основі великої кількості різних економічних рішень лежать усього чотири типи економічних рішень суб'єктів економічних рішень з приводу об'єктів економічних рішень.

Цей висновок є результатом того, що існує всього дві можливі ситуації, в яких спільно можуть перебувати суб'єкт і об'єкт економічних відносин: перша (ситуація 1) – об'єкт контролюється суб'єктом; друга (ситуація 0) – об'єкт не контролюється суб'єктом [5]. У ситуації 1 суб'єкт може прийняти тільки два якісно відмінних типи рішення: рішення R_{11} – продовжити контроль над об'єктом або рішення R_{10} – припинити контроль над об'єктом. У ситуації 0 суб'єкт також може прийняти лише два якісно відмінних типи рішення: рішення R_{00} – продовжити не контролювати об'єкт або рішення R_{01} – почати контроль над об'єктом [5].

Таким чином, в основі безлічі різних економічних рішень, прийнятих суб'єктами економічних відносин, лежать усього чотири типи економічних рішень суб'єктів економічних рішень з приводу об'єктів економічних рішень: R_{11} ; R_{10} ; R_{00} ; R_{01} .

Теорія прийняття економічних рішень розроблялася автором на основі концепції CCF, фундаментом якої є поняття умовно-грошових потоків* та три базових принципи: прин-

* Умовно-грошові потоки (CCF – conventionally cash flows) – це потоки об'єктів економічних відносин між суб'єктами економічних відносин у певний період часу, виражені в грошовому еквіваленті.



Рис. 1. Колесо Галасюка

цип суб'єктивності економічних оцінок, принцип абсолютності економічних оцінок і принцип суб'єктивної асиметричності економічних оцінок [5].

Для конкретного суб'єкта, який приймає рішення, будь-яке рішення викликає в майбутньому як позитивні, так і негативні з його суб'єктивного погляду події, які в економічній теорії ми можемо інтерпретувати моделлю умовно-грошових потоків.

Отже, кожній з майбутніх подій, які є ймовірним результатом реалізації рішення суб'єкта економічних відносин, відповідає певний умовно-грошовий потік.

Різниця між суб'єктивно позитивними та негативними умовно-грошовими потоками, що оцінюються, конкретного економічного рішення конкретного суб'єкта економічних відносин буде відображати не тільки вартість економічного рішення, але й цінність конкретного об'єкта економічних відносин для конкретного суб'єкта економічних відносин в умовах прийняття конкретного економічного рішення.

Від'ємні та нульові значення вартості економічних рішень, а відповідно і цінності при цьому є цілком коректними на відміну від від'ємної ринкової вартості майна в міжнародних і європейських стандартах оцінки.

Подальші дослідження автора дали можливість виявити

об'єктивно існуючу єдино можливу послідовність чотирьох типів економічних рішень суб'єктів економічних рішень щодо об'єктів економічних рішень, для відображення якої автором вперше був запропонований графічний образ, названий «колесо Галасюка» (рис. 1).

Крім того, дослідження дали змогу розкрити економічний зміст і взаємозв'язок цих чотирьох типів економічних рішень (рис. 2, 3).

Відсутність моделі угоди міні серед чотирьох типів економічних рішень наполегливо вимагала її створення.

У результаті дослідження процесів прийняття економічних рішень суб'єктами еконо-

мічних відносин автору вдалося вперше визначити угоду міні як процес прийняття чотирьох типів рішень кожною з двох сторін угоди міні, а також сформулювати підхід до виміру економічного інтересу, спроможності сторони в угоді міні, розкрити процес формування ціни в угоді міні [8 – 9].

Отже, автору вдалося вперше зафіксувати, що в процесі реалізації угоди міні два суб'єкти економічних відносин порівнюють вісім економічних рішень. Для відображення складного процесу угоди міні було створено графічний об'єкт під назвою вісім триграм Галасюка (рис. 4).

Вісім триграм Галасюка відображають об'єктивно існуючу

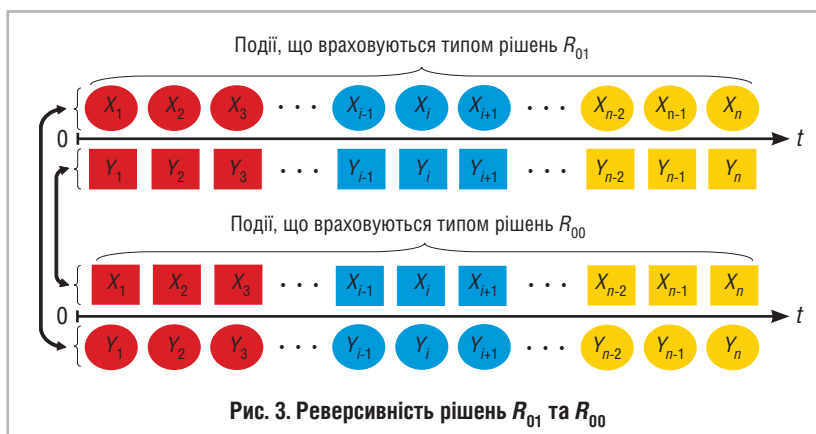
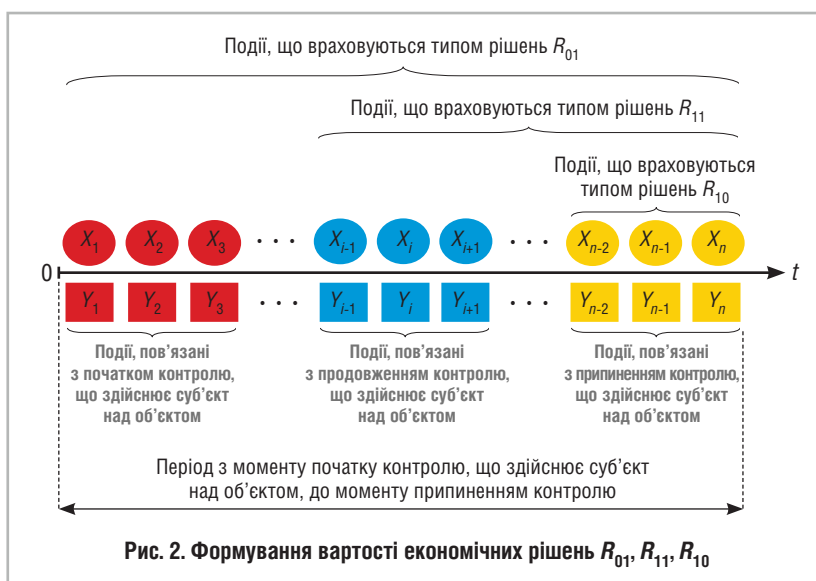




Рис. 4. Вісім триграм Галасюка

єдино можливу послідовність восьми рішень двох суб'єктів економічних відносин під час реалізації ними угоди міни.

Стосовно об'єкта, що контролюється суб'єктом, у цього суб'єкта існує два види цінності: цінність об'єкта в користуванні та цінність об'єкта в разі припинення контролю над ним. У свою чергу, стосовно об'єкта, що не контролюється суб'єктом, у цього суб'єкта існує також два види цінності: цінність об'єкта в разі його невикористання та цінність об'єкта на початок контролю над ним.

Таким чином, для кожного суб'єкта економічних відносин існує чотири види цінності, які відповідають кожному з чотирьох типів економічних рішень суб'єкта економічних рішень стосовно об'єктів економічних рішень:

- цінність об'єкта в користуванні;
- цінність об'єкта в разі припинення контролю над ним;
- цінність об'єкта в разі його невикористання;
- цінність об'єкта на початок контролю над ним.

Відповідно кожен об'єкт економічних відносин має ті самі чотири види цінності, які відповідають кожному з чотирьох типів економічних рішень суб'єкта економічних рішень стосовно об'єктів економічних рішень.

Під час здійснення руху від вартості до цінності ігнорування

цих очевидних фактів не дасть змоги знайти ефективне рішення проблем, що існують дотепер у теорії оцінки.

Відмова від одномірного сприйняття мінової вартості об'єктів або, як її ще називають, вартості об'єкта в обміні, і усвідомлення того факту, що угода міни або обмін об'єктами обміну між двома суб'єктами обміну є результатом порівняння восьми видів цінності (чотири види цінності одного суб'єкта обміну та чотири види цінності іншого суб'єкта обміну), відкривають нові перспективи в дослідженні вартості та процесів формування цін.

Ми не повинні залишати без уваги й той факт, що зазначені вище вісім видів цінності об'єктів за своєю сутністю є вартіс-

тю восьми видів економічних рішень.

Перехід від вартості об'єктів до вартості рішень суб'єктів економічних відносин з приводу цих об'єктів економічних відносин може скласти основу тієї революції у свідомості, до якої нас закликають і яка так необхідна сьогодні.

Концепція чотирьох базових видів вартості та побудована на її основі модель угоди міни, що відображає вісім економічних рішень, створюють теоретичну основу для пізнання діалектичного взаємозв'язку понять «вартість» та «цінність» і формування системи дефініцій вартості, що заснована на єдиній методологічній базі, а також теоретичну основу не тільки для руху від вартості до цінності, а й для руху від цінності до вартості.

ЛІТЕРАТУРА

1. *От стоимости к ценности* // Практика оценки имущества. – 2010. – № 2. – 240 с.
2. *Міжнародні стандарти оцінки*. Восьме видання, 2008 / Пер. з англ. С. О. Пузенка. – К.: «АртЕк», 2008. – 432 с.
3. *Европейские стандарты оценки 2000* / Пер. с англ. Г. И. Микерина, Н. В. Павлова, И. Л. Артеменкова. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2003. – 264 с.
4. *Бём-Баверк Ойген фон*. Избранные труды о ценности, проценте и капитале / Ойген фон Бём-Баверк; [предисл. Й. А. Шумпетер; пер. с нем. Л. И. Форберта, А. Санина; пер. с англ. Н. В. Автономовой; пер. с лат. А. А. Россиуса]. – М.: Эксмо, 2009. – 912 с.
5. *Галасюк В. В.* Проблемы теории принятия экономических решений: Монография. – Днепропетровск: Новая идеология, 2002. – 304 с.
6. *Галасюк В. В.* Новое – хорошо забытое старое, или О необходимости использования «правовой концепции» при определении понятия «активы» // Бизнес: Бухгалтерия. – 2000. – № 29. – С. 62 – 65. Режим доступа: <http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/new.pdf>.
7. *Галасюк В. В.* Последовательность типов принимаемых экономических решений – случайность или закономерность? Режим доступа: <http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/posledovatelnost.pdf>.
8. *Рефлексивная модель принятия решения о мене субъектами экономических отношений*. Режим доступа: http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/model_resheniya.pdf.
9. [Http://www.galasyuk.com](http://www.galasyuk.com).

Упорядкування обліку юридичних осіб як одна із складових формування Єдиного реєстру об'єктів державної власності



Оксана ХУДИК

начальник відділу інформаційного забезпечення Регіонального відділення ФДМУ по Львівській області

Інформаційною основою для проведення глобального реформування державної економіки, розпочатого в 90-х роках минулого століття в Україні під назвою «приватизація», були дані, отримані виключно від органів державної статистики. Для того щоб скласти загальну картину про кількість усього майна в державі та його вартість, використовувалися показники Єдиного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), а також деякі форми фінансової звітності підприємств. Саме ця інформація стала підґрунтям для встановлення завдань Фонду державного майна України (далі – Фонд) щодо кількості об'єктів, що мали бути приватизованими, та суми надходжень від приватизації до державного бюджету, а також для аналітичних узагальнень щодо результатів та перспектив подальшого реформування економіки. У центральних органах виконавчої влади (міністерств, відомств), уповноважених управляти державним майном, був інший підхід до формування програм приватизації. Спочатку ці органи або здійснювали корпоратизацію державних підприємств: перетворювали державні підприємства на акціонерні товариства відповідно до Указу Президента «Про корпоратизацію підприємств» від 15.06.93 № 210/93 та передавали після прийняття рішення про приватизацію акції цих товариств до органів приватизації, або здійснювали погодження наданих планів приватизації державних підприємств у визначених законодавством випадках.

Завдяки налагодженій системі формування та подання державної статистичної звітності за формою № 1-приватизація здійснювалася постійний обмін даних по приватизованих об'єктах державної чи комунальної форми власності між органами приватизації та органами статистики. Після подання звіту про приватизовану юридичну особу державне підприємство, як правило, вилучалося з ЄДПРОУ, натомість робився запис про новостворене господарське формування, на

яке державне підприємство було перетворене. Крім того, повна інформація про всі приватизовані об'єкти починаючи з серпня 1995 року зберігається в офіційній базі даних Фонду – інформаційно-пошуковій системі «Етап».

Таким чином, облік юридичних осіб – об'єктів державної власності, що були приватизовані і відтак вилучені зі сфери управління органів, уповноважених управляти об'єктами державної власності, протягом тривалого часу здійснювався без участі цих органів.

У 2003 році до ведення обліку державних підприємств та організацій з метою вдосконалення цього процесу було вирішено залучити органи управління об'єктами державної власності (розпорядження Кабінету Міністрів України № 646-р від 23.10.03). На першому етапі органи державної статистики мали передати Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям переліки державних підприємств та організацій, включених до ЄДРПОУ за відповідними територіями, але не віднесених до сфери управління органів, уповноважених управляти об'єктами державної власності. На другому етапі у двомісячний строк Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним та міським державним адміністраціям разом з органами, уповноваженими управляти об'єктами державної власності, органами державної податкової служби та органами, що здійснюють державну реєстрацію суб'єктів підприємницької діяльності, потріб-

но було звірити надані переліки. Крім того, міністерства та відомства у разі потреби мали подавати до Державного комітету статистики України (Держкомстату) пропозиції щодо внесення змін до переліків об'єктів державної власності, що належать до сфери їх управління. Проте зусилля, які протягом року спрямовувалися на виконання поставлених завдань, не привели до зменшення розбіжностей між даними обліку об'єктів державної власності Держкомстату та даними обліку об'єктів державної власності органів, уповноважених управляти державним майном.

Удосконалення механізму управління державним майном неможливе без суворого та повного обліку об'єктів державного майна.

Ситуація почала змінюватися на краще, коли відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14.04.04 № 467 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.02.05 № 142) «Про затвердження Положення про Єдиний реєстр об'єктів державної власності» ключову роль у розробленні методології та координації зусиль, спрямованих на створення системи чіткого обліку об'єктів державної власності, було відведено Фонду. Фонд розробив Методику проведення інвентаризації об'єктів державної власності (далі – Методика), яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.05 № 1121. У свою чергу, для підвищення ефективності співпраці Фонду та державних органів статистики в напрямі створення на базі ЄД-

РПОУ та відомчих реєстрів інших центральних органів влади Єдиного реєстру об'єктів державної власності (далі – Єдиний реєстр) Держкомстат ухвалив ряд нормативних актів, зокрема наказ «Про затвердження Класифікації органів державного управління» від 30.03.07 № 103.

З метою виконання постанов Кабінету Міністрів України від 14.04.04 № 467 та 30.11.05 № 1121 Фонд розробив порядок упорядкування обліку юридичних осіб, проведення інвентаризації державного майна та надання відомостей до Єдиного реєстру. Значений порядок листом Фонду від 11.05.06 № 10-15-6871 був надісланий усім органам, уповноваженим управляти об'єктами державної власності.

Згідно з цим порядком об'єктами упорядкування обліку юридичних осіб є:

державні підприємства, їх об'єднання, дочірні підприємства, установи та організації;

господарські організації, щодо яких здійснюються корпоративні права держави;

інші юридичні особи, що не належать до сфери управління відповідного органу державної влади, але на балансі яких перебуває державне майно.

Упорядкування обліку юридичних осіб проводиться один раз на п'ять років або позапланово за рішенням Кабінету Міністрів України. Відповідальними за організацію упорядкування обліку юридичних осіб, проведення інвентаризації державного майна, подання Фонду достовірної та повної інформації є відповідні органи державної влади. Згідно з

пунктом 4 Положення про Єдиний реєстр об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.04 № 467, органи, уповноважені управляти об'єктами державної власності, ведуть облік об'єктів державної власності, які належать до сфери їх управління та підлягають внесенню до Єдиного реєстру, здійснюють контроль за повнотою даних Єдиного реєстру та їх відповідністю встановленим вимогам, передають щокварталу Фонду інформацію для внесення змін до Єдиного реєстру.

З метою реалізації зазначених завдань спільним наказом Фонду та Держкомстату від 23.03.05 № 623/79 затверджено структуру даних Єдиного реєстру, наказом Фонду від 03.02.06 № 197 – форми надання відомостей про об'єкти державної власності, наказом Фонду від 15.03.06 № 461 – Класифікатор державного майна. Згаданий класифікатор дає можливість проводити структурний аналіз наявного в Єдиному реєстрі (а отже, і в Україні) державного майна за галузями, в яких це майно задіяне.

Відповідно до розробленої Фондом Методики з метою здійснення упорядкування обліку юридичних осіб орган державної влади складає перелік юридичних осіб, що належать до сфери його управління, та подає його до Держкомстату. Держкомстат доповнює цей перелік відомостями про юридичних осіб, що, за даними ЄДРПОУ, належать до сфери управління відповідного органу державної влади, та повертає перелік цьому органу. У разі коли відомості про юри-

дичних осіб відсутні в ЄДРПОУ, орган державної влади приводить зазначений перелік у відповідність з даними ЄДРПОУ і подає його до Фонду. Фонд, у свою чергу, узагальнює переліки, що надійшли, та вносить відомості до Єдиного реєстру. У разі встановлення юридичних осіб, що, за даними ЄДРПОУ, належать до сфери управління органу державної влади, який цього не підтверджує, Фонд повідомляє про наявність таких осіб за їх місцезнаходженням один із нижченаведених органів: Раду міністрів Автономної Республіки Крим, обласні або міські державні адміністрації.

З метою впорядкування обліку юридичних осіб, які не визнані органами, уповноваженими управляти державним майном, при обласних державних адміністраціях утворені комісії з питань упорядкування обліку юридичних осіб (далі – Комісії). До складу Комісій входять представники органів приватизації, державної статистики, державної податкової служби, Держпідприємництва та, в разі потреби, представники Державної контрольно-ревізійної служби, Державного казначейства, районних державних адміністрацій.

Розпорядженням Голови Львівської обласної державної адміністрації (ЛОДА) від 03.03.06 № 209 Комісію було утворено й у Львівській області (далі – Обласна комісія). До складу Обласної комісії входять представники Головного управління статистики у Львівській області, Регіонального відділення Фонду по Львівській області, обласної податкової адміністрації та відділу з питань

підприємництва. Очолює Обласну комісію начальник Головного управління економіки та інвестицій ЛОДА. Згідно з вищезгаданим розпорядженням на рівні районних адміністрацій та виконавчих комітетів міст обласного підпорядкування були утворені комісії, які відповідно до переліків, сформованих Обласною комісією, організовують збір документації, здійснюють обстеження та надають Обласній комісії висновок про юридичну особу, місцезнаходження якої, за даними ЄДРПОУ, належить до відповідної адміністративно-територіальної одиниці. Обласна комісія здійснює обстеження юридичних осіб та у разі, коли за вказаною в переліку адресою:

- розміщена відповідна юридична особа, на підставі установчих документів юридичної особи встановлює орган державної влади, до сфери управління якого належить юридична особа, та інформує його про це;

- замість відповідної юридичної особи, зазначеної в ЄДРПОУ, знаходиться господарська організація, створена в результаті реорганізації, в тому числі у процесі приватизації чи корпоративізації, цієї особи, повідомляє відповідний орган державної влади про потребу завершити державну реєстрацію такої юридичної особи;

- знаходиться юридична особа, що відповідно до установчих документів належить до сфери управління органу державної влади, який реорганізовано або ліквідовано, на підставі установчих документів, форм фінансової і статистичної звітності (за основним видом економічної ді-

яльності) юридичної особи готує та подає Фонду висновки про доцільність віднесення юридичної особи до сфери управління відповідного органу державної влади. Фонд на підставі висновків Обласної комісії подає Кабінету Міністрів України пропозиції щодо органу державної влади, до сфери управління якого має належати зазначена юридична особа;

- не знаходиться відповідна юридична особа, складає акт обстеження і надсилає його до Фонду.

Усі акти обстежень, надані Комісіями до Центрального апарату Фонду, опрацьовуються Департаментом інформаційних технологій, моніторингу та прогнозування. Зазначений департамент готує нормативні акти, на підставі яких з ЄДРПОУ мають бути вилучені записи про юридичні особи, що фактично не існують, але перебувають на обліку органів статистики.

На початок здійснення процедур упорядкування обліку юридичних осіб у Львівській області загальна кількість юридичних осіб, які, за даними органів статистики, не визнані органами управління, становила 884 об'єкти. За п'ять років Обласною комісією опрацьовано дані про понад 500 юридичних осіб: скасовано державну реєстрацію 241 об'єкта, в результаті зміни форми власності на комунальну перереєстровано 14 об'єктів, на приватну – три об'єкти; не мають статусу юридичної особи (філії, структурні підрозділи) 49 об'єктів, визнано органами управління 153 об'єкти; щодо 164 юридичних осіб Обласною

комісією складено та надано Фонду акти обстежень.

За результатами роботи, проведеної органами, уповноваженими управляти державним майном, у Львівській області опрацьовано дані про понад 200 юридичних осіб: скасовано державну реєстрацію 24 об'єктів, у результаті зміни форми власності на комунальну перереєстровано 26 об'єктів, на приватну – три об'єкти, не мають статусу юридичної особи 100 об'єктів, визнано органами управління 45 об'єктів.

На сьогодні опрацюванню насамперед підлягають 32 юридичні особи, які фактично є діючими (подавали в 2009 – 2010 роках звітність до органів статистики та податкової служби), але до цього часу не визнані органами, уповноваженими управляти державним майном.

У процесі здійснення упорядкування обліку юридичних осіб Обласна комісія стикається з низкою проблем:

відсутність в архівах реєстраційних органів установчих, розпорядчих та інших документів юридичної особи, згідно з якими відбувалася її ліквідація чи реорганізація;

неналежне або неповне виконання судових рішень, відповідно до яких мала бути проведена ліквідаційна процедура щодо юридичної особи;

чинне законодавство про державну реєстрацію не дає змоги здійснити припинення юридичної особи за спрощеною схемою в окремих, визначених Обласною комісією, випадках;

недостатнє реагування органів, уповноважених управля-

ти державним майном, на звернення Обласної комісії щодо проведення документації підпорядкованих їм юридичних осіб у відповідність з чинним законодавством.

Нерідко питання завершення ліквідаційних процедур (і відповідно вилучення юридичних осіб з ЄДРПОУ) пов'язані з вирішенням питань земельних правовідносин та отриманням ліцензій на певний вид діяльності (згідно з чинним законодавством право займатися певним видом діяльності не переходить до правонаступника ліквідованої (реорганізованої) юридичної особи).

Проте завдяки спільним зусиллям Комісій, державних органів статистики, податкових органів, державних реєстраторів та органів, уповноважених управляти державним майном, процедури упорядкування обліку юридичних осіб в Україні будуть завершені. Це дасть можливість узагальнити та структурувати інформацію у форматі Єдиного реєстру об'єктів державної власності та досягти дієвих результатів у процесі вдосконалення механізму управління об'єктами державної власності.



Рівненська область

За свою майже 130-річну історію завод «Квасилівфермаш» (нині – ВАТ «Рівнесільмаш») пережив і злети, і падіння. Флагман сільськогосподарського машинобудування УРСР після приватизації отримав імпульс для нарощення виробничих потужностей, випуску нової продукції для сільгоспвиробників.

Зараз ВАТ «Рівнесільмаш» – єдиний в Україні виробник автоцистерн-автокормовозів та один із провідних українських виробників тракторних причепів. Продукція заводу успішно конкурує як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринку. Нині підприємство поетапно освоює випуск складної сільськогосподарської техніки.



ВАТ «Рівнесільмаш» – виробник української сільгосптехніки

Найбільшого піднесення завод «Квасилівфермаш» досяг у 80 – 90 роки минулого століття. На той час завод входив у п'ятірку кращих підприємств Міністерства сільськогосподарського машинобудування Радянського Союзу, неодноразово за підсумками роботи посідав перші місця серед заводів свого профілю. Після розпаду Радянського Союзу підприємство втратило виробничі зв'язки із партнерами-постачальниками, що призвело до скорочення виробництва, різкого зниження збуту продукції.

З 1995 року з'явилися проекти відновлення роботи заводу, наприклад, було запропоновано складання комбайнів або автомобілів «Жигулі». Однак жоден з цих проектів втілення не знайшов.

У листопаді 2007 року 38 %-й пакет акцій ВАТ «Рівнесільмаш» було продано за конкурсом з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону ТОВ «Морган Феніче».

Зараз ВАТ «Рівнесільмаш» випускає високоякісну сільськогосподарську техніку. Щороку у виробництво запускають одну-дві новинки сільгосптехніки. Нещодавно завод випустив восьмитонні причепа, найближчим часом планується освоїти виробництво 12-тонних причепів. Усе це – розробки конструкторського бюро ВАТ «Рівнесільмаш».

Основною продукцією заводу залишаються універсальні тракторні причепа та автомобільні напівпричепа для перевезення сипких матеріалів.



Напівпричіп АСП-25 забезпечує безтарне перевезення та пневматичне розвантаження матеріалів, що значно знижує трудомісткість цих робіт та економить пально-мастильні матеріали

Зараз ВАТ «Рівнесільмаш» випускає високоякісну сільськогосподарську техніку. Щороку у виробництво запускають одну-дві новинки сільгосптехніки. Нещодавно завод випустив восьмитонні причепи, найближчим часом планується освоїти виробництво 12-тонних причепів. Усе це – розробки конструкторського бюро ВАТ «Рівнесільмаш»



Новинка – причіп тракторний ПТС-8 вантажопідіймністю 8 т. Завдяки універсальності конструкції, підсиленій рамі та ходовій частині причіп призначений для перевезення будь-яких вантажів. Конструкція причепу передбачає агрегацію з тракторами класу 14-30кН

Товариство має партнерські відносини з багатьма сільськогосподарськими підприємствами України: як з потужними заводами, так і з колективними та фермерськими господарствами. Водночас техніка ВАТ «Рівнесільмаш» користується попитом не лише у вітчизняного сільгоспвиробника: понад третину своєї продукції кваліфіковані продавці продають Росії, Білорусі, Литві, Польщі, Молдові, Афганістану, Нігерії та Кубі. Великий обсяг експорту пояснюється тим, що продукція підприємства не поступається закордонним аналогам, різниця лише в ціні. Європейська техніка удвічі, а то й утричі дорожча.

На сьогодні підприємство має 200 тис. м² виробничих площ, що розташовані на земельній ділянці площею 50 га. З метою повного використання виробничих площ у квітні 2009 року Рівненська обласна державна адміністрація та власники заводу підписали угоду про перетворення майнового комплексу ВАТ «Рівнесільмаш» на технопарк «Rivne Industrial Holdings». Тоді ж було вирішено разом шукати інвесторів для впровадження проектів в індустріальному комплексі.

Акціонери товариства розробили інвестиційний проект. На базі незадіяного виробничого корпусу (площею більш як 20 тис. м²) буде сучасна фабрика з виготовлення м'яких меблів, орієнтована на європейського споживача. Уже до кінця 2011 року нова фабрика має розпочати роботу. Зараз же триває реконструкція приміщення, вартість якої сягає майже 3 млн євро.

До 2014 року планується створити 700 нових робочих місць та забезпечити обсяги продажу меблів у 20 млн євро на рік.

Завдяки творчій праці талановитих конструкторів, ініціативності акціонерів та організаторським здібностям керівництва ВАТ «Рівнесільмаш» і надалі нарощуватиме виробничий потенціал, випускатиме високотехнологічну продукцію світового рівня та реалізовуватиме цікаві економічні проекти.

Підготувала Юлія САВУЛЯК

Шановні працівники Фонду державного майна України!

Два десятиліття – термін, достатній для випробування на міцність і спроможність вирішувати непрості завдання у сфері приватизації.

Від імені колективу нашого підприємства та від мене особисто прийміть подяку за ефективність вашої праці та побажання міцного здоров'я, щастя, успіхів у здійсненні задумів і благополуччя.

Роман БАСАРАБ,
голова правління ВАТ «Рівнесільмаш»



Харківська область

Зразком успішної та ефективної роботи приватизованого підприємства є діяльність публічного акціонерного товариства «Український науково-дослідний інститут вогнетривів імені А. С. Бережного» (ПАТ «УкрНДІ вогнетривів ім. А. С. Бережного»).

Український науково-дослідний інститут вогнетривів імені А. С. Бережного – єдиний в Україні спеціалізований інститут з розроблення і застосування сучасних видів вогнетривів для підприємств металургійної, машинобудівної, скляної та інших галузей промисловості.

Інститут має славетну історію. Він був заснований у 1927 році для розроблення й організації виробництва вітчизняних вогнетривких матеріалів з метою значного скорочення їх імпорту. За роки роботи інститут зробив вагомий внесок у становлення і розвиток вогнетривкої промисловості України та країн СНД.



Нові види вогнетривів уперше в світі розроблено в ПАТ «УкрНДІ вогнетривів ім. А. С. Бережного»

51

У 1995 році Український науково-дослідний інститут вогнетривів став відкритим акціонерним товариством. Його засновником з боку держави виступило Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області.

У 1998 році інституту було присвоєно ім'я видатного вченого, колишнього директора інституту, академіка НАН України А. С. Бережного.

Державний пакет акцій у статутному капіталі товариства становить 60,89 %, управління корпоративними правами держави донедавна (протягом 15 років) здійснювало Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області.

Відповідно до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» у 2011 році товариство перейменовано в публічне. Починаючи з 1991 року інститут очолює **Володимир Васильович ПРИМАЧЕНКО**, заслужений діяч науки і техніки України, доктор технічних наук.

Інститутом розроблено та організовано виробництво принципово нових вогнетривких теплоізоляційних матеріалів гексаалюмінаткальцієвого і анортитового складів з мікропористою структурою. Ці матеріали характеризуються дуже низькою теплопровідністю і стійкістю до дії відновлювальних середовищ.

Інститутом розроблено та організовано виробництво принципово нових вогнетривких теплоізоляційних матеріалів гексаалюмінаткальцієвого і анортитового складів з мікропористою структурою. Ці матеріали характеризуються дуже низькою теплопровідністю і стійкістю до дії відновлювальних середовищ. Науковцями інституту також розроблено технологію виробництва діоксидцирконієвих виробів для установок вирощування монокристалів.

Науковцями інституту також розроблена технологія виробництва діоксидцирконієвих виробів для установок вирощування монокристалів.

При інституті діє Вчена рада, яка визначає основні напрями наукових розробок, та аспірантура з підготовки кадрів вищої кваліфікації. Протягом останніх 15 років в інституті захищено одну докторську й одинадцять кандидатських дисертацій.

Щороку інститут видає збірник наукових праць.

Інститут проводить міжнародні науково-технічні конференції з вогнетривів і бере участь у конференціях, що організовують США, Японія, Німеччина, Китай, Чехія, Польща, Росія.

Щороку інститут публікує 30 – 40 наукових статей, подає 6 – 8 заявок на винаходи.

Інститут є головною організацією зі стандартизації вогнетривів та технічним комітетом ТК 7 «Вогнетриви», основним завданням яких є розроблення нормативної документації на вогнетривку продукцію та гармонізація вітчизняної нормативної документації з міжнародними стандартами.

Інститутом розроблена та затверджена система управління якістю, яка відповідає вимогам стандарту ISO 9001:2008 у сфері сертифікації («Розроблення і виробництво вогнетривів, визначення властивостей вогнетривів, метрологічне забезпечення виробництва вогнетривів, розроблення нормативної документації в області стандартизації вогнетривів»).

У товаристві працює випробувальний центр, акредитований відповідно до вимог ДСТУ ISO/IEC 17025:2006 Національним агентством



Вогнетривка продукція, що випускається ПАТ «УкрНДІ вогнетривів ім. А. С. Бережного»

з акредитації України в галузі проведення фізико-хімічних, фізико-механічних, теплофізичних, термомеханічних випробувань вогнетривів і вогнетривкої сировини.

Інститут визначено головною організацією метрологічної служби для вогнетривких підприємств країни. Фахівці інституту здійснюють атестацію заводського випробувального обладнання на вогнетривких підприємствах, проводять повірку засобів вимірювань.

Зниження обсягів виробництва у світі внаслідок економічної кризи (кінець 2008 – перша половина 2010 року) призвело до суттєвого зменшення обсягів робіт товариства, але вже з другої половини 2010 року почали нарощуватися обсяги виконуваних робіт. Так, у 2010 році чистий прибуток, одержаний товариством, склав 452 тис. грн.

Використання власних конкурентоспроможних розробок, наявність попиту на науково-технічну продукцію, збереження наукового потенціалу сприяє стабільності економічного стану ПАТ «УкрНДІ вогнетривів ім. А. С. Бережного» та дає перспективи його подальшого розвитку.

Підготував Денис КОНОН

Вельмишановний Олександр Володимировичу!

Від щирого серця поздоровляю Вас і весь колектив із 20-річчям із дня заснування Фонду державного майна України!

Двадцять років – це значний проміжок історії становлення і розвитку Фонду, який відіграє значну роль у житті всієї нашої держави. Фонд як один з центральних органів виконавчої влади зі спеціальним статусом має повноваження і можливості захищати майнові права України на її території та за кордоном, здійснювати права розпорядження майном державних підприємств у процесі їх приватизації, здійснювати повноваження щодо організації та проведення приватизації майна підприємств, яке перебуває у загальнодержавній власності, сприяти процесу демонополізації економіки і створенню умов для конкуренції виробників з метою забезпечення ефективного використання державного майна, запровадження прозорого та ефективного механізму реалізації державою своїх майнових прав власника та підвищення якості управління державним майном.

За роки своєї діяльності Фонд зробив великий внесок у розвиток економіки України. До свого 20-річчя Фонд підійшов з новими досягненнями – у 2010 році від приватизації у Державний бюджет України надійшов більш як один мільярд гривень, що в чотири рази більше, ніж у попередні два роки. Фонд постійно підвищує ефективність приватизаційних процесів і корпоративного управління завдяки висококваліфікованим кадрам та виконавській дисципліні. У Фонді працюють справжні фахівці своєї справи і патріоти України, які своєю роботою захищають її інтереси.

У день 20-річчя Фонду державного майна України бажаю всім працівникам Фонду міцного здоров'я, подальших творчих досягнень на благо України, добробуту, радощів, щастя та добра у сім'ях.

Володимир Васильович ПРИМАЧЕНКО,
директор ПАТ «Український науково-дослідний
інститут вогнетривів імені А. С. Бережного»



Чернігівська область

З метою досягнення максимальної ефективності системи реалізації готової продукції, підтримки високого рівня якості продукції, розширення асортименту продукції в ПрАТ «ТК Стиль» найбільшу увагу приділяють технічному переоснащенню виробництва.

Розуміючи важливість розвитку асортиментної політики, **голова правління ПрАТ «ТК Стиль» М. Р. ПАХМАНОВ** зазначає: «Основний принцип наряду розвитку асортименту такий: стандартизація – де можливо, різноманітність – де необхідно. Висока якість, відповідність готових виробів сучасній моді, уподобанням покупців, близькість одягу до індивідуального крою та пошиву, відповідні ціни наближують товари підприємства до покупця, роблять їх конкурентними».



ПрАТ «ТК Стиль»: потенціал молодого підприємства

54

Наприкінці 80-х років минулого століття в галузі швейної промисловості України працювало близько 200 фабрик, які випускали продукцію широкого асортименту.

Використання на той час застарілого обладнання, відсутність фахівців з дизайну та маркетингу, здатних розробляти нові, модні колекції, нестача обігових коштів призвели до того, що наприкінці 90-х років минулого століття діючими залишилися не більше половини швейних підприємств.

Приватне акціонерне товариство «ТК Стиль» є одним з підприємств, що протягом багатьох років успішно працює на ринку текстильної промисловості України як виробник верхнього жіночого та чоловічого одягу.

На відміну від інших державних підприємств текстильної галузі ПрАТ «ТК Стиль» не має багатолітньої історії. Це було одне з останніх підприємств, яке почало будуватися за часів УРСР в 1988 – 1990 рр.

Перший пусковий комплекс експериментальної фабрики спортивного одягу введений в дію в січні 1995 року в обсязі, що становив 47 % проектної потужності. Друга частина обладнання залишилася невстановленою.



Наприкінці 2002 року підприємство про-стоювало, виконуючи невеликі замовлення. За період з 2000 до 2002 року чистий дохід від реалізації продукції не перевищував 61 тис. грн. на рік. Збитки щороку зростали та за підсумками 2002 року становили 1 515,2 тис. грн. На підприємстві залишилося всього 14 працівників.

Ураховуючи фінансовий стан підприємства, трудовий колектив за погодженням з Державним комітетом України з питань фізичної культури і спорту від 28.11.02 прийняв рішення щодо передачі цілісного майнового комплексу (ЦМК) фабрики в оренду приватному підприємству «ТК Стиль». Регіональне відділення ФДМУ по Чернігівській області (далі – регіональне відділення) уклало договір оренди ЦМК фабрики з приватним підприємством «ТК Стиль» від 10.01.03 № 01-03, в якому, зокрема, передбачалося виконання заходів, спрямованих на соціально-економічний розвиток підприємства.

У період діяльності орендного підприємства орендар здійснив капітальний ремонт приміщень, закупив та встановив нові технологічні лінії з розкрою та пошиття жіночого одягу. Протягом 2004–2005 років загальна вартість активів підприємства зросла більше ніж удвічі та становила 8,1 млн грн., проте діяльність підприємства залишалася збитковою, фінансові показники не відповідали нормативним значенням. Чистий збиток підприємства за 2005 рік становив 96 тис. грн.

Потрібно було вжити рішучих заходів щодо прийняття управлінських рішень, які б дали змогу перейти на більш якісний етап розвитку підприємства – прибуткову діяльність.

Заінтересованість у створенні сприятливих умов подальшого розвитку підприємства виявили різні державні структури, в тому числі Чернігівська міська рада. Постало питання створення та динамічного розвитку ефективного підприємства, яке було б надійним платником податків, забезпечувало створення робочих місць у регіоні та надання соціальних гарантій.

Відкрите акціонерне товариство «ТК Стиль» було створено згідно з рішенням установчих зборів засновників ВАТ від 30.06.06 шляхом перетворення суб'єкта господарювання – приватного підприємства «ТК Стиль», яке орендувало ЦМК державного підприємства «Експериментальна фабрика спортивного одягу». Створення господарського товариства дало змогу регіональному відділенню безпосередньо брати участь в управлінні корпоративними правами держави у статутному капіталі, а саме: формуванні органів управління, подоланні фінансової скрути на підприємстві, виході товариства на прибутковий рівень з метою поповнення державного бюджету (сплати господарським товариством дивідендів державі), недопущенні виникнення заборгованості з виплати заробітної плати та сприянні органу управління та колективу в здійсненні соціальних виплат працівникам підприємства.

Системна робота з боку регіонального відділення та відповідального представника держави дали можливість забезпечити щорічну та своєчасну сплату за підсумками 2006 – 2009 фінансових років дивідендів на державну частку у статутному капіталі товариства.

Сьогодні ПрАТ «ТК Стиль» (державна частка у статутному капіталі становить 49,194 %) – сучасне текстильне підприємство з повним виробничим циклом: підготовчо-розкрійним, швейним цехами, складськими приміщеннями для сировини, фурнітури та готової продукції.

Територія товариства загальною площею 9 445 м² обладнана підземними та наземними інженерними комунікаціями.



ПрАТ «ТК Стиль» (на фото: адміністративно-виробничий корпус) – динамічне підприємство з повним виробничим циклом



У швейному цеху з пошиття верхнього одягу

На виробничих ділянках встановлено сучасне швейне обладнання відомих фірм – «KURIS», «HOOGLAND», «KANENEGIESSER», «DURKOPP ADLER», «STROBEL», «ALTIN», «VIEIT», «EITHER», «BOGE» тощо.

Загальна чисельність працюючих на фабриці станом на 01.07.11 становить 165 осіб.

Технологія виробництва безвідхідна – виконуються екологічні вимоги, що забезпечує збереження зовнішнього природного середовища.

Товарна номенклатура ПрАТ «ТК Стиль» сформувалася з урахуванням ринків збуту, виробничих, фінансових та інших ресурсів підприємства. Товариством освоєно випуск виробів більш як 500 артикулів. Асортимент продукції постійно оновлюється з метою підвищення конкурентоспроможності підприємства. Технологія виготовлення швейних

виробів, маршрутні технологічні карти, що визначають технологію та технологічний режим виробництва, залежать від асортименту продукції.

Ураховуючи вітчизняний та зарубіжний досвід, з метою повного завантаження виробничих потужностей підприємство вже багато років надає послуги з перероблення давальницької сировини іноземним замовникам, які зарекомендували себе надійними діловими партнерами, зокрема, налагоджено тісну співпрацю з французькою фірмою «Ленер-Кордьє» (65 – 70 тис. виробів на рік: пальта, півпальта, плащі, жакети), голландською фірмою «Байкема Фешн» (5 – 7 тис. виробів на рік: спідниці, жакети), бельгійською фірмою «POUYE, BE SPRL» (5 – 7 тис. виробів на рік: спідниці, жакети, блузи, брюки).

За період такого співробітництва підприємство опанувало більше ніж 2 тис. зразків верхнього жіночого одягу, який користується великим попитом у Франції, Бельгії, інших країнах Європи, а також у США і на внутрішньому ринку країни.

Верхній жіночий одяг виробляється за замовленнями західних клієнтів, за їх моделями та лекалами, паралельно створюються свої оригінальні моделі.

Не залишається без уваги й асортимент фірмового (корпоративного) одягу, з колекціями якого «ТК Стиль» бере участь у тендерах, що проводяться великими підприємствами з пошиття одягу. Така робота забезпечує стабільні обсяги виробництва та своєчасну оплату праці.

Одяг виробляється з високоякісних імпортних тканин і тканин вітчизняного виробництва. У процесі виробництва продукції використовуються сучасні допоміжні матеріали, фурнітура імпортного виробництва з використанням різних ефектів оздоблення: печатка, мереживо, вишивка, аплікація.

Продукція відповідає тенденціям розвитку світової моди та уподобанням покупців.

Відповідно до законодавства та на виконання вимог Закону України «Про акціонерні товариства» за участю представників держави вирішені питання переведення акцій товариства в бездокументарну форму, зміни типу товариства на приватне акціонерне. Представники регіонального відділення разом з представниками правління товариства взяли участь у приведенні установчих документів та внутрішніх положень товариства у відповідність з вимогами Закону України «Про акціонерні товариства». У результаті цієї роботи було враховано інтереси представників держави щодо їх представництва у наглядовій раді та ревізійній комісії товариства.

Товариство за I квартал 2011 року отримало дохід від реалізації продукції в сумі 832 тис. грн., при цьому витрати було мінімізовано, в результаті чого собівартість продукції зменшилася на 18 %. За підсумками I кварталу 2011 року акціонерне товариство отримало прибуток у сумі 11 тис. грн.

Поступово підприємство вводить в експлуатацію нові необоротні активи та поповнює оборотні активи, що робить можливим розширене відтворен-



ня, технічне переозброєння виробництва та постійне оновлення асортименту виробів.

Згідно з бізнес-планом на 2011 рік основними цілями акціонерного товариства, на досягнення яких зорієнтована робота протягом року, є виробництво 104,0 тис. виробів, отримання чистого прибутку в розмірі 615 тис. грн., досягнення рівня рентабельності 13,4 %, створення нових (до 215) робочих місць.

Проте основні обсяги готової продукції реалізовуватимуться на експорт – до 90,2 %, що зумовлено насамперед тим, що європейський ринок – це більша кількість потенційних покупців, висока платоспроможність, велика кількість магазинів, товарних ринків, оптових продавців і покупців.

Окреслюючи напрями розвитку виробництва на майбутні роки, керівництво акціонерного товариства бачить шляхи його досягнення в інтенсифікації маркетингової діяльності на внутрішньому та зовнішньому ринках, використанні різних форм співробітництва, вдосконаленні технології виробництва, розширенні асортименту продукції, постійному моніторингу цін, удосконаленні організації виробництва, розвитку системи ефективного управління фінансовими ресурсами.

Необхідно зазначити, що в текстильній галузі порівняно з іншими невисокий рівень заробітної плати. Працівники ПрАТ «ТК Стиль» розуміють, що достатній рівень заробітної плати, повний соціальний пакет, який пропонується для них керівництвом акціонерного товариства, є більш привабливим, ніж запропонована більш висока прихована заробітна плата.

Спільно з профкомом підприємства керівництво ПрАТ «ТК Стиль» у повному обсязі забезпечує всіх бажаючих працівників та їх дітей пільговими оздоровчими путівками в санаторії України. У разі необхідності надається матеріальна допомога працівникам.

Для зручності проїзду працівників до підприємства керівництво ПрАТ «ТК Стиль» за підтримки міської влади забезпечило встановлення зручного автобусного маршруту до самого підприємства.

Поштовхом для подальшого розвитку виробництва може стати продаж на фондовій біржі державного пакета акцій (49,149 % статутного капіталу). Регіональне відділення разом з керівництвом ПрАТ очікує пропозиції потенційних інвесторів.

Підготувала О. ТИТАРЕНКО

***Шановний Олександрє Володимировичу!
Шановні працівники Фонду державного майна України!***

Прийміть теплі вітання і щирі побажання з нагоди святкування двадцятої річниці створення Фонду державного майна України!

Фонд торував непростий шлях перетворень у сфері власності, який має вивести нашу країну на нові рубежі економічного розвитку. Уже сьогодні з'являються зримі ознаки корисності і результативності вашої праці, яка була і залишається вкрай складною і відповідальною. Хай же плоди ринкових перетворень будуть надалі ще більш вагомими, а ваш внесок у цю непросту справу – гідно оціненим.

У святковий день прийміть побажання міцного здоров'я, родинного благополуччя, творчого натхнення для плідної праці, успішного втілення в життя всіх планів і задумів!

*З повагою Марк ПАХМАНОВ,
голова правління ПрАТ «ТК Стиль»*





ЗАКОН УКРАЇНИ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18 – 22, ст. 144):

1) статтю 115 виключити;

2) перше речення частини другої статті 284 доповнити словами «крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України»;

3) у статті 287:

пункт 3 частини першої викласти в такій редакції:

«3) державні (комунальні) підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна»;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Мета і предмет господарської діяльності, визначені в установчих документах суб'єкта господарювання, який здійснює господарську діяльність на базі орендованого майна, не можуть суперечити умовам договору оренди»;

4) у статті 289:

частину другу виключити;

частину четверту після слів «цілісних майнових комплексів» доповнити словами «нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна».

2. У Законі України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 15, ст. 99 із наступними змінами):

1) у статті 1:

в абзаці другому частини першої слова «майна державних підприємств та організацій» замінити словами «майна державних підприємств, установ та організацій» та доповнити словами «та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності»;

абзац другий частини п'ятої виключити;

2) у статті 4:

у частині першій:

в абзаці четвертому слово «приміщення» замінити словами «нежитлові приміщення»;

абзац шостий після слів «Державної прикордонної служби України» доповнити словами «Дер-

жавної кримінально-виконавчої служби України»; частину другу доповнити абзацами шостим – двадцятим такого змісту:

«майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління;

майно підприємств урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку;

майно підприємств, що провадять діяльність у сфері метрології, сертифікації та стандартизації;

об'єкти космічної діяльності;

захисні споруди цивільної оборони;

установи виконання покарань та слідчі ізолятори;

полігони, будови, споруди, устаткування для захоронення твердих промислових та побутових відходів, скотомогильники;

автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам до першого розгалуження їх за межами території цих підприємств;

злітно-посадкові смуги, що мають стратегічне значення;

акваторії портів, гідрографічні споруди, захисні гідроспоруди (греблі, дамби, вали, моли, насипи) та системи сигналізації, портові системи інженерної інфраструктури і споруди зв'язку, енерговодопостачання та водовідведення, залізничні колії (до першого розгалуження за межами території порту), навчальний та гідрографічний флоту;

водосховища та водогосподарські канали комплексного призначення, міжгосподарські меліоративні системи, гідротехнічні захисні споруди; магістральні та міждержавні електричні мережі (лінії електропередачі);

магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговує потреби держави в цілому;

магістральні нафто-, газо-, аміакопроводи та підземні нафто- та газосховища.

Окреме індивідуально визначене майно із складу цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди (без права приватизації та суборенди), якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу»;

3) абзац четвертий статті 5 викласти в такій редакції:

«підприємства, установи та організації – щодо

нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна»;

4) у статті 7:

друге речення частини першої викласти в такій редакції: «Орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Фонд державного майна України щодо державного майна, а органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування, щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, або комунального майна формують щороку на підставі інформації органів, уповноважених управляти відповідним майном, переліки цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передано в оренду.

Зазначені переліки оприлюднюються в засобах масової інформації та на офіційних веб-сайтах орендодавців»;

5) частину четверту статті 8 викласти в такій редакції:

«4. Створене членами трудового колективу господарське товариство, у статутному (складеному) капіталі якого частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство. Заява господарського товариства про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди подається орендодавцю до проведення конкурсу на право оренди цього майна»;

6) у статті 9:

абзац перший частини другої після слова «орендодавець» доповнити словами «за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду»;

частини четверту – шосту викласти в такій редакції:

«4. Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщен-

ня оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою затверджується Кабінетом Міністрів України.

У договорі оренди приміщень, укладеному відповідно до абзацу четвертого цієї частини з державним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, вітчизняним видавництвом, підприємством книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), передбачається умова стосовно того, що недотримання орендарем вимоги щодо підготовки, випуску та (чи) розповсюдження книжкової продукції державною мовою в обсязі не менш як 50 відсотків є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

Фонд державного майна України, його regio-

нальні відділення під час розгляду матеріалів про передачу в оренду нерухомого майна враховують пропозиції центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ.

Орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди в разі, якщо:

прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи органів місцевого самоврядування;

орган Антимонопольного комітету України не дає згоди, виходячи з підстав, наведених в абзацах другому – четвертому частини другої цієї статті;

орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на укладення договору оренди;

орендодавець, зазначений в абзацах другому і третьому статті 5 цього Закону, прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою;

є інші підстави, передбачені законом.

5. З моменту надходження до орендодавця заяви та проекту договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу щодо такого майна підприємству забороняється здійснювати купівлю, продаж, передачу, обмін, надання в безоплатне користування, списання майна, придбання цінних паперів, одержання кредитів у розмірах, що перевищують середньорічний рівень за останні три роки. У разі якщо зазначені дії необхідні для ефективного функціонування підприємства, його структурного підрозділу, вони вчиняються з дозволу органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

6. Порядок проведення конкурсу визначається Кабінетом Міністрів України – для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендодавець надсилає копії проекту договору та інших матеріалів відповідним органам, зазначеним у частині другій цієї статті, у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу»;

частину сьому виключити;

7) абзац п'ятий частини першої статті 10 доповнити словами «якщо їх нарахування передбачено законодавством»;

8) частину другу статті 11 доповнити реченням такого змісту: «У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для

продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди»;

9) у статті 19:

друге і третє речення частини першої виключити;

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах»;

частину четверту виключити;

10) у частині третій статті 22:

абзац перший доповнити словами «за майно, що передається в суборенду»;

після абзацу першого доповнити двома новими абзацами такого змісту:

«Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету.

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на орендодавців, зазначених у статті 5 цього Закону».

У зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом четвертим;

11) в абзаці п'ятому частини третьої статті 23 слова «якщо інше не передбачено договором оренди» виключити;

12) частину третю статті 27 доповнити абзацом третім такого змісту:

«У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди чи приватизації, може бути переданий в оренду орендодавцем, зазначеним в абзацах другому і третьому статті 5 цього Закону, або приватизований в установленому законом порядку, якщо вивчення попиту не виявило потенційних орендарів»;

13) у тексті Закону слова «статутних фондів» замінити словами «статутного (складеного) капіталу».

3. Визнати такою, що втратила чинність, статтю 1 Декрету Кабінету Міністрів України від

31 грудня 1992 року № 26-92 «Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається» (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., № 11, ст. 96; 2004 р., № 19, ст. 253).

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування*.

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

подати Верховній Раді України пропозиції щодо внесення змін до законів України, що впливають із цього Закону;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

3. Протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом орендні підприємства повинні бути перетворені в юридичні особи інших організаційно-правових форм.

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
21 квітня 2011 року
№ 3269-VI



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спільної діяльності

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. Статтю 141 Господарського кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18 – 22, ст. 144) доповнити частиною сьомою такого змісту:

«7. Не може бути вкладом у спільну діяльність майно об'єктів державної власності, що не підлягають приватизації. У разі внесення державними підприємствами, установами та організаціями майна в спільну діяльність право державної власності на таке майно не припиняється і право спільної власності учасників не виникає».

2. У Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456; 2010 р., № 48, ст. 564):

1) у частині другій статті 5:

доповнити пунктом 171 такого змісту:

«171) затверджує типовий договір про спільну діяльність, стороною якого є державні підприємства, установи, організації, а також господарські товариства, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків»;

пункт 18 доповнити підпунктами «л» і «м» такого змісту:

«л) укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськи-

ми товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном;

м) проведення аукціонів із залучення інвесторів державними підприємствами, установами та організаціями»;

2) пункт 20 частини першої статті 6 викласти в такій редакції:

«20) погоджують підприємствам, установам, організаціям, що належать до сфери їх управління, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, повноваження з управління корпоративними правами держави яких вони здійснюють, договори про спільну діяльність»;

3) пункт 1 частини першої статті 7 доповнити підпунктом «ї» такого змісту:

«ї) погоджує підприємствам, установам, організаціям, що належать до сфери його управління, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, повноваження з управління корпоративними правами держави яких він здійснює, договори про спільну діяльність»;

4) статтю 13 після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

«2. Вартість майна, що вноситься у спільну діяльність, учасником якої є державне підприємство, установа або організація, визначається на підставі незалежної оцінки із застосуванням бази оцінки, що відповідає ринковій вартості,

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 8 червня 2011 р. № 103. – Прим. ред.

згідно з вимогами законодавства про оцінку майна.

Під час укладення договорів про спільну діяльність розмір частки державних підприємств, установ, організацій, а також господарських товариств, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, має становити більш як 50 відсотків спільного майна учасників спільної діяльності».

У зв'язку з цим частину другу вважати частиною третьою.

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування*.

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
12 травня 2011 року
№ 3322-VI



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо кількості учасників товариства з обмеженою відповідальністю

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести зміни до таких законів України:

1. У частині другій статті 50 Закону України «Про господарські товариства» (Відомості Верховної Ради України, 1991 р., № 49, ст. 682; 2007 р., № 33, ст. 440) цифри «10» замінити цифрами «100».

2. Пункт 2 розділу III «Прикінцеві положення» Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» (Відомості Верховної Ради України, 2007 р., № 33, ст. 440) після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі виникнення необхідності збільшення розміру статутного капіталу у зв'язку з перетворенням товариства з обмеженою відповідальністю на акціонерне товариство формування такою

юридичною особою статутного капіталу здійснюється протягом п'яти років».

У зв'язку з цим абзаци другий і третій вважати відповідно абзацами третім і четвертим.

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування**.

2. Товариства з обмеженою відповідальністю, створені до набрання чинності цим Законом, зобов'язані привести свої статuti в частині максимальної кількості учасників товариства з обмеженою відповідальністю у відповідність із цим Законом до 1 січня 2012 року.

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
12 травня 2011 року
№ 3326-VI

62



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік»

(Витяг)

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести до Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 7 – 8, ст. 52; із змінами, внесеними законами України від 7 квітня 2011 року № 3220-VI і № 3222-VI, від 21 квітня 2011 року

№ 3291-VI, від 12 травня 2011 року № 3315-VI і № 3331-VI) такі зміни:

1. Статтю 1 викласти у такій редакції:

«Стаття 1. Визначити доходи Державного бюджету України на 2011 рік у сумі 299.119.703,7 тис. гривень, у тому числі доходи загального фонду Державного бюджету України – у сумі 253.136.217,2 тис. гривень та доходи спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 45.983.486,5 тис. гривень, згідно з додатком № 1 до цього Закону.

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 16 червня 2011 р. № 108. – Прим. ред.

** Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 17 червня 2011 р. № 109. – Прим. ред.

Затвердити видатки Державного бюджету України на 2011 рік у сумі 337.561.809 тис. гривень, у тому числі видатки загального фонду Державного бюджету України – у сумі 291.402.278,5 тис. гривень та видатки спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 46.159.530,5 тис. гривень.

Затвердити на 2011 рік:

повернення кредитів до Державного бюджету України у сумі 10.199.266,3 тис. гривень, у тому числі повернення кредитів до загального фонду Державного бюджету України – у сумі 5.511.396,7 тис. гривень та повернення кредитів до спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 4.687.869,6 тис. гривень;

надання кредитів з Державного бюджету України у сумі 7.100.161 тис. гривень, у тому числі надання кредитів із загального фонду Державного бюджету України – у сумі 589.763,3 тис. гривень та надання кредитів із спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 6.510.397,7 тис. гривень.

Установити граничний обсяг дефіциту Державного бюджету України у сумі 35.343.000 тис. гривень, у тому числі граничний обсяг дефіциту загального фонду Державного бюджету України – у сумі 33.344.427,9 тис. гривень та граничний обсяг дефіциту спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 1.998.572,1 тис. гривень, згідно з додатком № 2 до цього Закону.

Установити оборотний залишок бюджетних коштів на 2011 рік у розмірі до двох відсотків видатків загального фонду Державного бюджету України, визначених цією статтею»...

... II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування*.

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
14 червня 2011 року
№ 3491-VI

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ **НАКАЗ**

від 22 лютого 2011 р. № 241

Про визнання таким, що втратив чинність, нормативно-правового акта

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 травня 2011 р. за № 607/19345

На виконання Закону України «Про Державну програму приватизації» та з метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до законодавства України НАКАЗУЮ:

1. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Антимонопольного комітету України, Фонду державного майна України, Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Державної

податкової адміністрації, Служби безпеки України від 11.01.2000 № 1/24/6/10/5 «Про затвердження Порядку аналізу відомостей про відносини контролю», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 25.02.2000 за № 105/4326.

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування**.

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 22 червня 2011 р. № 112. – Прим. ред.

** Опубліковано в «Офіційному віснику України» від 3 червня 2011 р. № 39. – Прим. ред.

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

У процесі нормотворення

На пленарному засіданні восьмої сесії Верховної Ради України шостого скликання 14 червня ц. р. Голова Фонду державного майна України (ФДМУ) О. Рябченко представив проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відчуження майна суб'єктів

господарювання державного сектору економіки» (реєстр. № 8441 від 22.04.11), внесений Кабінетом Міністрів України, розроблений ФДМУ.

Законопроект було прийнято в першому читанні за основу зі скороченням терміну підготовки до другого читання.

ЗМІСТ

серпень 2011

ПРИВАТИЗАЦІЙНИЙ ФОРМАТ – 2011

Від першої особи

Є. ГРИГОРЕНКО. Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні..... 10

Корпоративне управління

М. ШКІЛЬНЯК. Концептуальні інновації управління державною власністю..... 15

Оренда, лізинг, концесія

Я. УСЕНКО. Новий етап розвитку законодавства про оренду державного та комунального майна..... 19

Оцінка майна

П. БАРАНОВ. Про затрати на необхідні поліпшення під час оцінки об'єктів нерухомості 24

ТЕРИТОРІЯ ПОЗИТИВУ

ПАТ «АрселорМіттал Кривий Ріг» 32

ПАТ «Укртелеком»..... 33

ВАТ «Турбоатом»..... 34

ПАТ «Сумихімпром»..... 36

ПАТ «Завод «Маяк» 37

ПАТ «Інгул»..... 38

ПАТ «Чернівецький хлібокомбінат» 39

НАУКОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

В. ГАЛАСЮК. Від вартості до цінності, від цінності до вартості: концепція чотирьох базових видів вартості..... 40

ДОСВІД РЕГІОНІВ

О. ХУДИК. Упорядкування обліку юридичних осіб як одна із складових формування Єдиного реєстру об'єктів державної власності..... 45

ПІСЛЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Рівненська область

ВАТ «Рівнесільмаш» – виробник української сільгосптехніки..... 49

Харківська область

Нові види вогнетривів уперше в світі розроблено в ПАТ «УкрНДІ вогнетривів ім. А. С. Бережного» 51

Чернігівська область

ПрАТ «ТК Стиль»: потенціал молодого підприємства 54

ОФІЦІЙНИЙ ДОКУМЕНТ

Закон України від 21 квітня 2011 р. № 3269-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин»..... 58

Закон України від 12 травня 2011 р. № 3322-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спільної діяльності» 61

Закон України від 12 травня 2011 р. № 3326-VI «Про внесення змін до деяких законів України щодо кількості учасників товариства з обмеженою відповідальністю» 62

Закон України від 14 червня 2011 р. № 3491-VI «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» (витяг) 62

Наказ Фонду державного майна України від 22 лютого 2011 р. № 241 «Про визнання таким, що втратив чинність, нормативно-правового акта» (зарєєстровано в Міністерстві юстиції України 19 травня 2011 р. за № 607/19345)..... 63