

**ЗМІНИ,
що вносяться до Методики оцінки об'єктів оренди**

1. Абзац перший пункту 1 доповнити такими словами «щодо якого продовжується (поновлюється) або припиняється (розривається) договір оренди»;

2. У пункті 2:

абзац перший після слів «договорі оренди» доповнити словами «, додатковому договорі до нього в разі продовження (поновлення) такого договору»;

абзац другий доповнити реченням такого змісту: «У разі повернення об'єкта оренди після припинення або розірвання договору оренди, у тому числі за рішенням суду, оцінка такого об'єкта для цілей розмежування майна орендодавця і орендаря може проводитись за рішенням комісії з розмежування та оцінки такого об'єкта на дату оцінки, визначену орендодавцем, або дату набрання чинності відповідним рішенням суду в порядку, встановленому для укладання договору його оренди або продовження (поновлення) такого договору.»;

доповнити новим абзацом третім:

«Розмір (вартість) збитків, що призвели до завдання майнової шкоди орендодавцю внаслідок допущення орендарем погіршення стану орендованого майна або його загибелі, визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 51, ст. 2669; 2005 р., № 37, ст. 2299; 2008 р., № 100, ст. 3317; 2009 р., № 28, ст. 939, № 66, ст. 2287; 2011 р., № 95, ст. 3462; 2015 р., № 28, ст. 810; 2015 р., № 68, ст. 2237; № 100; ст. 3435; 2016 р., № 70, ст. 2354).».

У зв'язку з цим абзаци третій – п'ятий вважати відповідно абзацами четвертим – шостим;

абзац четвертий викласти в такій редакції:

«У разі проведення незалежної оцінки об'єктів оренди замовником такої оцінки є орендодавець. Передбачені цією Методикою послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до складу об'єкта оренди) та аудиторської перевірки об'єкта оренди для цілей укладання, продовження (поновлення) договору оренди оплачує орендар. Платником за договором про проведення оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до

складу об'єкта оренди) для цілей припинення (розірвання) договору оренди є орендодавець.

абзац п'ятий викласти у такій редакції:

«Результати незалежної оцінки є чинними протягом року від дати оцінки, якщо менший строк не передбачений у звіті про оцінку. У разі оцінки об'єкта оренди, щодо якого орендарем відповідно до законодавства за рахунок власних коштів здійснені невід'ємні поліпшення, у звіті про оцінку такого об'єкта окремо зазначається ринкова вартість об'єкта оренди та ринкова вартість невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем».

3. У пункті 4:

абзац перший після слова «підрозділу» доповнити словами «для цілей укладання, продовження (поновлення) договору оренди», після слова «балансу» доповнити словами «або переліку майна (у разі проведення оцінки з метою продовження (поновлення) договору оренди)»;

абзац третій після слова «оцінки» доповнити словами «для цілей укладання договору оренди»;

доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі проведення оцінки для цілей продовження (поновлення) договору оренди визначається вартість майна, що перебуває в оренді.»;

4. Абзац перший пункту 5 після слова «підрозділу» доповнити словами «для цілей укладання, продовження (поновлення) договору оренди»;

5. У пункті 6:

абзац перший після слова «підрозділу» доповнити словами «для цілей укладання, продовження (поновлення) договору оренди»;

у абзаці третьому слова «оборотних матеріальних засобів (запасів)» замінити словами «, а також оборотних матеріальних засобів (запасів) у разі проведення оцінки з метою укладання договору оренди»;

абзац п'ятий доповнити словами «, у разі проведення оцінки з метою продовження (поновлення) договору оренди – з подальшим складанням переліку майна, що на дату оцінки перебуває в оренді у складі цілісного майнового комплексу, та іншого майна підприємства орендаря, що перебуває в державній власності (далі – орендоване майно), із зазначенням переоціненої балансової вартості)»;

абзац шостий після слова «балансу» доповнити словами «(переліку орендованого майна)»;

6. У абзаці другому пункту 9:

слово «проведення» виключити;

доповнити новим реченням такого змісту:

«Під час аудиторської перевірки також перевіряється правильність відображення в бухгалтерському обліку суми нарахованої, використаної, невикористаної амортизації на орендоване майно, суми залишку коштів від реалізації, списання орендованого майна, що передавалось у складі цілісного

майнового комплексу, суми витрат на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, джерело їх фінансування, суми заборгованості з орендної плати.»;

7. Пункт 10 викласти в такій редакції:

«10. Оцінка цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу здійснюється станом на останнє число місяця, на яке проводиться інвентаризація майна та складається передавальний баланс або перелік орендованого майна. Вихідними даними для оцінки, зокрема, є матеріали інвентаризації, передавальний баланс або перелік орендованого майна, затверджені керівником підприємства.»;

8. У пункті 11:

після слова «підсумовування» доповнити словом «вартості»;
друге речення виключити;

9. У пункті 12:

абзац перший після слів «незалежна оцінка основних засобів» доповнити словами «, включаючи інші необоротні матеріальні активи.»;

доповнити новими абзацами такого змісту:

«У разі проведення з метою продовження (поновлення) договору оренди цілісного майнового комплексу незалежної оцінки майна, що передавалось у оренду в складі такого комплексу і щодо якого орендарем відповідно до законодавства за рахунок власних коштів здійснені невід'ємні поліпшення, вартість такого майна визначається на підставі його ринкової вартості з урахуванням невід'ємних поліпшень, зменшеної на ринкову вартість його невід'ємних поліпшень, розмір якої не може перевищувати фактично сплаченої суми коштів (витрат) орендаря за здійснені ним поліпшення. Під час оцінки оцінювачем проводиться ідентифікація невід'ємних поліпшень, результати якої відображаються в звіті про оцінку. При цьому враховуються умови договору оренди в частині здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, а також підтверджувальні документи щодо витрат орендаря, пов'язаних з невід'ємними поліпшеннями, погоджені орендодавцем.

Документами, що можуть забезпечити ідентифікацію невід'ємних поліпшень, зокрема, є письмова згода орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого майна за власні кошти, проектно-кошторисна документація на їх проведення, акт приймання виконаних робіт та копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого майна, аудиторський висновок щодо підтвердження фінансування здійснених поліпшень орендованого майна за рахунок коштів орендаря. У разі необхідності оцінювач може письмово звернутися до орендаря та/або орендодавця з метою надання додаткових підтверджувальних документів щодо витрат орендаря, пов'язаних з невід'ємними поліпшеннями.».

10. У пункті 13:

у абзаці першому:

слова «вартість майна замінити словами «для цілей укладання договору оренди вартість майна»;

доповнити словами «, крім тієї, що виникла у зв'язку з придбанням підприємством оборотних матеріальних засобів (запасів)»;

абзац другий після слова «якщо» доповнити словом «зазначена»;

11. У пункті 14 слова «Вартість оборотних» замінити словами «Для цілей укладання договору оренди вартість оборотних»;

12. Абзац другий пункту 15 після слова «баланс» доповнити словами «або перелік орендованого майна»;

13. У пункті 16 слова «що передається в оренду» замінити словами «складений для цілей укладання договору оренди за формою у додатку 1 до цієї Методики, для цілей продовження (поновлення) договору оренди – за формою у додатку 3 до цієї Методики, для цілей повернення об'єкта оренди після припинення або розірвання договору – за формою у додатку 4 до цієї Методики»;

14. Пункт 17 виключити;

15. У пункті 19:

абзац перший викласти в такій редакції:

«19. У разі укладання договору оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, продовження (поновлення) договору оренди такого майна, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому, здійснюється його незалежна оцінка, якщо інше не визначено цією Методикою.»;

в абзаці другому:

слово «Оцінка» замінити словами «Незалежна оцінка»;

після цифр «1995» доповнити словами «; 2013 р., № 28, ст. 953; 2013 р., № 28, ст. 953; 2015 р., № 26, ст. 760; № 28, ст. 810) (далі – Національний стандарт № 1).»;

доповнити новими абзацами такого змісту:

«Для цілей продовження (поновлення) договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, щодо якого орендарем відповідно до законодавства за рахунок власних коштів здійснені невід'ємні поліпшення, його вартість визначається на підставі ринкової вартості такого майна з урахуванням невід'ємних поліпшень, зменшеної на ринкову вартість його невід'ємних поліпшень, розмір якої не може перевищувати фактично сплаченої орендарем суми коштів (витрат) за здійснені ним невід'ємні поліпшення. Під час оцінки оцінювачем проводиться ідентифікація невід'ємних поліпшень, результати якої відображаються в звіті про оцінку. При цьому враховуються умови договору оренди в частині здійснення орендарем

невід'ємних поліпшень, а також підтверджувальні документи щодо витрат орендаря, пов'язаних з невід'ємними поліпшеннями, погоджені орендодавцем.

Документами, що можуть забезпечити ідентифікацію невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за час оренди, зокрема, є письмова згода орендодавця на здійснення орендарем поліпшень орендованого нерухомого майна за власні кошти, проектно-кошторисна документація на їх проведення, акт приймання виконаних робіт та копії документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані поліпшення орендованого нерухомого майна, зокрема придбані матеріали, конструкції тощо. У разі необхідності оцінювач може письмово звернутися до орендаря та/або орендодавця з метою надання додаткових підтверджувальних документів щодо витрат орендаря, пов'язаних з невід'ємними поліпшеннями.».

У зв'язку з цим абзаци третій – шостий вважати відповідно абзацами четвертим – сьомим;

в абзаці шостому слова «Фондом державного майна» замінити словами «рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна»;

в абзаці сьомому слово «затвердженою» замінити словами «затвердженими відповідно», а слова «та органами» замінити словами «або органами»;

16. У пункті 20 слова «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (Офіційний вісник України, 2003 р., N 37, ст. 1995) виключити;

17. У пункті 21:

у абзаці першому:

слово «шостим» замінити словом «сьомим»;

після слів «бухгалтерського обліку» доповнити словами «, приведених у відповідність з вимогами положень (стандартів) бухгалтерського обліку до балансової вартості активів»;

слова «або за зверненням органу, уповноваженого управляти майном» виключити;

18. У пункті 22 слово «третього» замінити словом «четвертого».
