

Роз'яснення щодо деяких питань Одеської міської ради стосовно оцінки об'єкта оренди та проведення капітального ремонту/невід'ємних поліпшень

1. Чи може орган місцевого самоврядування на підставі свого рішення та відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" передавати майно, яке відноситься до переліку I типу за ринковою вартістю? Якщо ні - просимо обґрунтувати.

Відповідно до частини 1 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду): «Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати».

У свою чергу частиною другою статті 8 Закону про оренду передбачено обов'язок балансоутримувача потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснювати переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Таким чином Законом чітко визначено випадки обов'язкової переоцінки об'єкта оренди. У свою чергу Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженими наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 року № 92, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18 травня 2000 року за № 288/4509 (далі – Стандарт), передбачено, що:

«Підприємство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.»

Однак звертаємо увагу, в розумінні законодавства про оцінку та Стандарту, така оцінка не буде вважатися ринковою, а є саме «переоціненою вартістю», тобто вартістю необоротних активів після їх переоцінки, яка при цьому залишається балансовою (залишковою) вартістю.

2. У разі неможливості проведення незалежної оцінки об'єкта оренди у випадку, наведеному в питанні № 1, пропонується унормувати процедуру проведення ринкової оцінки щодо об'єктів переліку I типу перед наданням згоди на проведення капітального ремонту/невід'ємних поліпшень об'єкта оренди.

Пункт 158 Порядку унормовує, зокрема, процедуру проведення оцінки ринкової вартості об'єкта оренди для здійснення невід'ємних поліпшень:

“Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної

експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 154-156 цього Порядку, **становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року**, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.”.

Таким чином, при прийнятті рішення орендарем щодо здійснення ним невід'ємних поліпшень орендар замовляє оцінку орендованого ним майна відповідно до п. 158 Порядку та встановлює таку ринкову вартість об'єкта оренди.

3. Частиною шостою статті 21 нового Закону про оренду передбачено відмову у здійсненні невід'ємних поліпшень, якщо договір оренди було укладено без проведення конкурсу або аукціону. Орендар уклав договір оренди за результатами вивчення попиту відповідно до старого Закону про оренду, або відповідно до нового Закону про оренду як єдиний учасник аукціону. Чи має такий орендар право на здійснення невід'ємних поліпшень?

Якщо особа стала орендарем як єдиний заявник за результатами вивчення попиту (тобто – без проведення конкурсу) і не отримала дозвіл на невід'ємні поліпшення до набрання чинності Законом, вона не має права в подальшому на отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Аналогічним чином договір укладено з єдиним заявником, у випадку оголошення конкурсу і при умові, що на конкурсі був зареєстрований лише один учасник.

Відповідно до пункту 73 Порядку у разі коли для участі в аукціоні подано заяву на участь в аукціоні від одного учасника, такий учасник вважається таким, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, а договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату, тобто він вважається переможцем такого аукціону. Згідно з пунктом 68 Порядку у такому випадку аукціону не буде присвоєно статус “Аукціон не відбувся”, а отже, не буде підстав відмовити такому орендарю в наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.