

**НА ВИКОНАННЯ ЗАКОМУ УКРАЇНИ
«ПРО ЗВЕРНЕННЯ ГРОМАДЯН»**

Інформація про стан роботи зі зверненнями громадян у структурних підрозділах центрального апарату ФДМУ в 2010 році..... **2**

ПРИВАТИЗАЦІЙНИЙ ФОРМАТ - 2011

Підсумки, завдання, перспективи **3**

ГОСТРЕ ПИТАННЯ

О. МОЛЧАНОВ. Щодо питання повернення в державну власність безхазяйного майна **4**

Н. ШЕВЧЕНКО. Аспекти впровадження Закону України «Про акціонерні товариства» **6**

КОНСУЛЬТУЮТЬ ФАХІВЦІ ФДМУ

О. ЧАПЛИНА. Приватизація гуртожитків та соціальний захист працюючих на приватизованих підприємствах..... **8**

ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ БІЗНЕСУ

Реєстр юридичних осіб, які уклали (або переуклали) в грудні 2010 року договір з Фондом державного майна України про організацію продажу майна, що перебуває в державній власності **10**

ОФІЦІЙНИЙ ДОКУМЕНТ

Указ Президента України від 10 грудня 2010 р. № 1118/2010 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 22 жовтня 2010 року «Про ситуацію у сфері приватизації державного майна» **11**

Рішення Ради національної безпеки і оборони України від 22 жовтня 2010 року «Про ситуацію у сфері приватизації державного майна» **11**

Закон України від 4 листопада 2010 р. № 2675-VI «Про внесення змін до статті 43 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» **12**

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 22 листопада 2010 р. № 2138-р «Про схвалення Концепції проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» **12**

Концепція проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» **12**

Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2756-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України» (витяг) **14**

Закон України від 23 грудня 2010 р. № 2857-VI «Про Державний бюджет України на 2011 рік» (витяг) **14**

Закон України від 23 грудня 2010 р. № 2856-VI «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України та деяких інших законодавчих актів України» (витяг) **15**

Постанова Кабінету Міністрів України від 5 січня 2011 р. № 1 «Про затвердження базового нормативу відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності у 2010 році господарських товариств, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави» **17**

Державна служба

Наказ Головного управління державної служби України від 4 серпня 2010 р. № 214 «Про затвердження Загальних правил поведінки державних службовців» (зарєєстровано в Міністерстві юстиції України 11 листопада 2010 р. за № 1089/18384) **18**

Загальні правила поведінки державних службовців **18**

ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ «ОЦІНЮВАЧ»

О. ДРАПІКОВСЬКИЙ, І. ІВАНОВА. Визначення елементів продуктивної системи сільськогосподарського землекористування **21**

В. ГАЙДУК. Роль оцінки в реалізації повноважень органів приватизації щодо розпорядження землями під об'єктами державної власності..... **24**

Наказ Фонду державного майна України від 15 листопада 2010 р. № 1676 «Про внесення змін до Положення про порядок роботи Експертної комісії» (зарєєстровано в Міністерстві юстиції України 9 грудня 2010 р. за № 1232/18527) **27**

Наказ Фонду державного майна України від 15 листопада 2010 р. № 1677 «Про внесення змін до Порядку реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів» (зарєєстровано в Міністерстві юстиції України 9 грудня 2010 р. за № 1233/18528) **27**

Наказ Фонду державного майна України від 30 червня 2010 р. № 906 «Щодо затвердження стандарту надання адміністративної послуги» **28**

Стандарт надання Фондом державного майна України адміністративної послуги з видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності **28**

Наказ Фонду державного майна України від 30 червня 2010 р. № 907 «Щодо затвердження стандарту надання адміністративної послуги» **29**

Стандарт надання Фондом державного майна України адміністративної послуги щодо ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності **29**

Наказ Фонду державного майна України від 13 грудня 2010 р. № 1853 «Щодо укладення договору на проведення оцінки об'єкта аукціону» **30**

Шановні читачі!

Звертаємо вашу увагу на те, що Бюлетень видається українською та російською мовами в одній обкладинці. Російськомовний варіант Бюлетеня починається зі стор. 33.

ІНФОРМАЦІЯ

про стан роботи зі зверненнями громадян у структурних підрозділах центрального апарату ФДМУ в 2010 році

Відповідно до п. 1.4.7 доручення Кабінету Міністрів України від 14.02.08 № 7960/1/1-08 щодо плану організації виконання вимог Указу Президента України від 07.02.08 № 109 «Про першочергові заходи щодо забезпечення реалізації та гарантування конституційного права на звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування» (далі – Указ Президента України) Фонд державного майна України (ФДМУ) інформує про стан організації роботи зі зверненнями громадян України, що надійшли до ФДМУ в 2010 році, та вжиті заходи, спрямовані на забезпечення гарантування реалізації конституційного права громадян на звернення.

У своїй роботі з розгляду звернень громадян ФДМУ керується Конституцією України, Законом України «Про звернення громадян», указами Президента України, постановами і дорученнями Кабінету Міністрів України, а також Інструкцією з діловодства за зверненнями громадян у Фонді державного майна України, затвердженою наказом ФДМУ від 19.06.08 № 710, Регламентом Фонду державного майна України (розділ VIII «Організація роботи зі зверненнями громадян»), затвердженим наказом ФДМУ від 19.10.07 № 1684, та іншими нормативними актами.

У 2010 році ФДМУ отримав 1 653 звернення громадян, у тому числі: з Секретаріату Президента України – 22, Верховної Ради України – 1, Кабінету Міністрів України – 87, від народних депутатів України – 10, інших органів – 65, безпосередньо від громадян – 362.

Серед звернень громадян, що надійшли до ФДМУ за звітний період, 270 – індивідуальних, 92 – колективних.

Переважна більшість звернень – 1 558 – це заяви (клопотання), 34 – скарги, 30 – пропозиції.

У 2010 році до ФДМУ надійшло 64 повторних звернення громадян. Незважаючи на ґрунтовні роз'яснення, які надаються ФДМУ, частина громадян продовжує звертатися з питань, які стосуються використання та отримання компенсацій за невикористані приватизаційні майнові сертифікати, виплати заборгованості із заробітної плати, приватизації житла, передання гуртожитків у комунальну власність, приватизації та оренди об'єктів державної та комунальної власності, реформування власності тощо.

Від інвалідів Великої Вітчизняної війни отримано одне звернення, ветеранів війни та праці, багатодітних сімей та інших громадян, які потребують соціального захисту та підтримки, – 1 582. На всі звернення було під-

готовлено та надано вичерпні відповіді й обґрунтовані роз'яснення в межах повноважень ФДМУ.

Усього (з урахуванням колективних звернень) за звітний період до ФДМУ звернулося 5 348 громадян. Переважна більшість громадян, які звернулися до ФДМУ, – це люди похилого віку (пенсіонери), яких турбують проблеми щодо виплати їм дивідендів господарськими товариствами, мешканці гуртожитків з питаннями щодо забезпечення їх конституційного права на житло та жителі сільської місцевості з питаннями щодо розпаювання землі.

У 2010 році найбільше звернень надійшло до ФДМУ від жителів Львівської, Дніпропетровської, Донецької, Запорізької, Київської, Одеської, Хмельницької, Чернігівської областей, Автономної Республіки Крим і міста Києва.

Розгляд листів зі зверненнями громадян та надсилання відповідей на них перебувають на постійному контролі керівництва ФДМУ, порушень термінів їх виконання немає.

Відповідно до Закону України «Про звернення громадян» від 02.10.96 № 393/96-ВР, Указу Президента України та з метою удосконалення роботи зі зверненнями громадян у ФДМУ щосередини, з 17.00 до 18.00, ведеться особистий прийом громадян керівним складом ФДМУ, інформацію про який розміщено на офіційному веб-сайті Фонду (www.spfu.gov.ua).

За звітний період до керівництва ФДМУ в години особистого прийому звернулося 1 105 осіб. На особистих прийомах громадяни порушують питання щодо захисту конституційних прав на житло, передання гуртожитків у комунальну власність, виплати заборгованості із заробітної плати, компенсації за невикористані приватизаційні майнові сертифікати, дивідендів тощо.

ФДМУ систематично висвітлює узагальнені матеріали щодо організації роботи зі зверненнями громадян у підрубриці «Звернення громадян» рубрики «Зв'язки з громадськістю» на офіційному веб-сайті.

Підсумки роботи зі зверненнями громадян розглядаються на засіданнях колегії ФДМУ, інформація про проведеної роботу надається Кабінету Міністрів України.

ФДМУ докладає всіх можливих зусиль для вирішення питань, які порушують у своїх зверненнях громадяни України, а також забезпечує висвітлення в засобах масової інформації результатів своєї діяльності.

Підготувала в. о. начальника відділу розгляду звернень громадян ФДМУ Оксана КАЛЬНІЧЕНКО

ПІДСУМКИ, ЗАВДАННЯ, ПЕРСПЕКТИВИ

За підсумками 2010 року від приватизації державного майна та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом приватизації, перераховано до спеціального фонду Державного бюджету України коштів у сумі 1, 093 млрд грн. Більш як 100 підприємств перерахували дивідендів на державну частку майна в сумі 251, 782 млн грн., від оренди державного майна надійшло 606, 344 млн грн.

З метою забезпечення стабілізації державних фінансів та створення умов для економічного зростання держави Законом України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» Фонду державного майна України встановлено завдання забезпечити в 2011 році надходження коштів від приватизації державного майна в сумі 10 000 000,0 тис. грн.

Для забезпечення виконання поставленого завдання Фонд державного майна України на початку року оприлюднив у своєму офіційному виданні орієнтовний перелік підприємств, пакети акцій яких у розмірі не менш як 25 % статутного капіталу будуть запропоновані до продажу в 2011 році*, серед яких, зокрема, запропоновані до продажу 100 %-ві пакети акцій таких підприємств: ДАХК «Дніпровський машинобудівний завод», ВАТ «Київський мотоциклетний завод», ПАТ «Укрвуглепромтранс», ВАТ «Костянтинівський металургійний завод», ПАТ «Завод «Маяк», ВАТ «Авіаційне підприємство спеціального призначення «Меридіан», ВАТ «Авіакомпанія «Національні авіалінії України» тощо. Також до продажу цього року згідно з орієнтовним переліком заплановано два підприємства енергетики – ВАТ «Черкасиобленерго» та ВАТ «Сумиобленерго».

Для завершення процедури продажу 92,791%-го пакета акцій ВАТ «Укртелеком» у Фонді державного майна України відбувся конкурс з відбору суб'єкта оціночної діяльності для здійснення незалежної оцінки зазначеного пакета акцій, переможцем якого визнано ТОВ «Консалтингова фірма «Острів».

Довідково.

Конкурс з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону з продажу 92,791 %-го пакета акцій ВАТ «Укртелеком» за початковою ціною 10 500 000 тис. грн. був оголошений Фондом державного майна України 13 жовтня 2010 року. Оскільки заявку на участь у конкурсі подав один претендент – ТОВ «ESU» – дочірнє підприємство австрійського концерну «Еріс», 22 грудня 2010 року було оголошено конкурс на право здійснення незалежної оцінки цього пакета акцій.

ТОВ «Консалтингова фірма «Острів» має здійснити оцінювання згаданого пакета акцій і передання результатів оцінювання для рецензування до Фонду державного майна України. Після завершення незалежної оцінки Фонд державного майна України зможе зробити ofertу учасникові конкурсу на викуп державного пакета акцій ВАТ «Укртелеком».

* Опубліковано в газеті «Відомості приватизації» від 12 січня 2011 р. № 2 (645).

Розгалуженість системи управління об'єктами державної власності (міністерства, відомства, Фонд державного майна України) призвела до існування різних видів та форм обліку об'єктів державної власності. Така ситуація щодо обліку державного майна, а також намагання місцевих органів влади визнати значну частину об'єктів державної власності комунальними роблять проблему безхазяйного майна актуальною.

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській області (далі – регіональне відділення) ділиться досвідом та пропонує шляхи вирішення проблеми.

Щодо питання повернення в державну власність безхазяйного майна



Олександр МОЛЧАНОВ

заступник начальника РВ ФДМУ по Дніпропетровській області, д-р філософії, канд. техн. наук, заслужений економіст України

4

Проблема безхазяйного майна виникла після визначення комунальної форми власності як самостійної (Конституція України 1996 року змінила положення Закону України «Про власність» від 07.02.91 № 697-XII). Лише нова редакція Цивільного кодексу України 2003 року передбачила механізм взаємодії між структурами, які управляють державним майном, та структурами, які управляють комунальним майном. При цьому чіткого законодавчо відрегульованого алгоритму дій з визначення форми власності об'єкта та передачі об'єкта однієї форми власності в іншу немає й дотепер.

Розглядаючи проблему безхазяйного майна, потрібно взяти за аксіому, що майно, яке не має власника, повинно вважатися державним. Підтверджують цю аксіому Декрет ВЦВК «Про відміну права приватної власності на нерухо-

мість у містах» від 20.08.18 та Конституція УРСР 1937 року. Згідно зі ст. 6 Конституції УРСР заводи, фабрики, шахти, копалини, залізничний, водний і повітряний транспорт, банки, засоби зв'язку, організовані державою великі сільсько-господарські підприємства (радгоспи, машинно-тракторні станції), а також комунальні підприємства і основний житловий фонд у містах і промислових пунктах є державною власністю.

Зміни, які згодом відбулися в законодавстві, стосуються комунальних підприємств і житлового фонду (включаючи гуртожитки).

Згідно з ч. 1 ст. 3 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.06 № 185-V до об'єктів державної власності, крім іншого майна, належить також безхазяйне та конфісковане майно, що переходить у державну власність за рішенням суду.

Наведемо декілька прикладів із практики регіонального відділення щодо вирішення судових спорів стосовно безхазяйного майна.

Регіональне відділення в 2006 році за рішенням господарського суду Дніпропетровської області повернуло в державну власність комплекс будівель, розташованих у м. Дніпропетровську. Триповерхова будівля дореволюційної забудови належала Дніпропетровському борошномельно-елеваторному технікуму, в 1960 році її було передано військкомату Кіровського району міста. Тоді ж було добудовано комплекс будівель: двоповерхову будівлю призового пункту, бокси для машин, критий навіс.

Унаслідок об'єднання в 2005 році військкоматів двох районів міста комплекс будівель залишився безхазяйним, оскільки борошномельно-елеваторний технікум був ліквідований. Зазначене

майно не передається у відання Фонду державного майна України, тому що не є майном, яке не увійшло до статутного капіталу господарського товариства, не передається у відання Кабінету Міністрів України, оскільки відсутній чіткий алгоритм дій, але потрапляє під дію ухвали міської ради як безхазяйне майно. Лише завдяки діям обласного контрольно-ревізійного управління, яке в 2005 році проінспектувало зазначений комплекс та повідомило регіональне відділення про відсутність документів, що встановлюють право власності на об'єкт, регіональному відділенню вдалося повернути комплекс у державну власність. Проте за час (два роки) судових суперечок щодо цього комплексу державний бюджет недоотримав приблизно 450 тис. грн.

Недосконалість обліку об'єктів державної власності на Дніпропетровщині характеризує ситуація, яка склалася з житловим будинком, що не увійшов до статутного капіталу ВАТ «Дніпромеханомонтаж».

Орендне підприємство «Дніпромеханомонтаж» у 1995 році було перетворене регіональним відділенням на відкрите акціонерне товариство (ВАТ). При цьому до статутного капіталу ВАТ не увійшов житловий будинок (м. Дніпропетровськ), який залишився на його балансі. Перший поверх цього будинку площею понад 400 м² захопило ВАТ «Укргідроспецфундаментбуд». У порушення п. 1.3 Положення про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі (затверджене спільним наказом Фонду державного майна України та Мінекономіки від 19.05.99 № 908/68) захоплене майно

не було приватизовано, орендовано, передано в комунальну власність або в управління центральним чи місцевим органам виконавчої влади, а використовувалося безоплатно ВАТ «Укргідроспецфундаментбуд» протягом багатьох років. Така ситуація стала можливою, тому що це майно не перебувало на обліку жодного відомства.

Як виявилось в процесі судових засідань, згадане ВАТ вважало можливим користуватися захопленим майном на підставах положення ст. 344 Цивільного кодексу України (добросовісне заволодіння майном, що надає право власності за набувальною давністю). Фактично ВАТ «Укргідроспецфундаментбуд» не мало жодних правових підстав володіти цим майном, крім того, право власності за набувальною давністю настає лише через 10 років безперервного володіння майном (строк використання майна ВАТ «Укргідроспецфундаментбуд» значно менший).

Згідно з постановою Вищого господарського суду України захоплене майно мало бути повернутим у державну власність. Проте вигравши справу в апеляційній інстанції, ВАТ «Укргідроспецфундаментбуд» отримало в БТІ свідоцтво про право власності. Тепер регіональне відділення мусить у судовому порядку скасувати дію цього свідоцтва.

Таких прикладів багато, за останні п'ять років регіональне відділення повернуло в державну власність 15 об'єктів (безхазяйне майно), по десяти об'єктах ведуться судові спори.

Окремим напрямом у вирішенні питань щодо безхазяйного майна є відносини регіонального відділення з місцевими органами влади. Під час проведення сесій різних рівнів трапляються випадки «вольових» рішень про визнання низки об'єктів об'єктами комунальної власності без погодження регіонального відділення.

Наприклад, дореволюційну забудову Будинку вчених (м. Дніпропетровськ), незважаючи на судовий спір між регіональним відділенням та виконкомом міської ради, було визнано об'єктом комунальної власності. Надалі Будинок вчених був відчужений за усталеною схемою: створюється комунальне підприємство, на баланс якого передається будівля, це підприємство оголошується банкрутом і розраховується за борги майном, яке йому не належить. Таких прикладів на Дніпропетровщині

чимало: педагогічне училище, станція юних натуралістів, будівля ДП «Дніпро-нерудпром» тощо.

Інший напрям роботи регіонального відділення стосується майна загальносоюзних громадських організацій колишнього Радянського Союзу. Чинні законодавчі та нормативні акти (Закон України «Про управління об'єктами державної власності» (зокрема, ст. 7), Постанова Верховної Ради України «Про майно загальносоюзних громадських організацій колишнього Союзу РСР» (зокрема, пункти 1, 7) від 04.02.94 № 3943, Закон України «Про підприємства, установи та організації союзнного підпорядкування, розташовані на території України» від 10.09.91 № 1540-XII) дають змогу працювати в напрямі повернення майна в державну власність. З набранням чинності Законом України «Про мораторій на відчуження майна, яке перебуває у володінні Федерації професійних спілок України» від 22.02.07 № 700-V зменшилася кількість випадків відчуження майна профспілковими організаціями.

Проте внаслідок відсутності закону, який дає визначення безхазяйного майна, майно таких організацій, як добровільне товариство сприяння армії, авіації та флоту, товариство захисту природи має ознаки безхазяйного і може бути відчуженим.

Проблемою, що потребує вирішення, є галузева інвентаризація, зокрема, облік майна закладів освіти. Усі спори регіонального відділення отримати інформацію про проведення інвентаризації державного майна закладів освіти закінчувалися наданням цими закладами бланків звітів, у яких зазначалося, що об'єктів нерухомості на балансі немає.

Об'єкти освіти – це не лише школи, які стали комунальним майном та фінансуються місцевими бюджетами, а й позашкільні та дошкільні заклади: станції юних туристів, натуралістів, техніків, дитсадки та ясла, дитячі табори та бази вихідного дня, а також будівлі та споруди, в яких розміщувалися централізовані бухгалтерії, районне та міське управління.

Централізовані бухгалтерії були ліквідовані, в управліннях народної освіти з балансу зникло все майно закладів освіти шляхом створення юридичних осіб і бухгалтерій при школах з окремими балансами. Частина об'єктів

(майна) було продано без проведення інвентаризації, оцінки майна та оформлення актів приймання-передачі, внаслідок чого замість дитсадків з'явилися комерційні підприємства, замість дитячих таборів – житлові комплекси або дачі. Держава втратила майно, не отримавши належної компенсації. Така ситуація спостерігається й у медицині та сільському господарстві.

З метою вирішення зазначених проблем пропонується:

1. Розроблення концепції повної інвентаризації державного майна, відповідно до якої інтерес держави Україна є пріоритетним.

2. Розроблення програми дій щодо державного майна після загальної інвентаризації, ідентифікації і закріплення правового статусу майна силами Фонду державного майна України, Державної фінансової інспекції України, Державної податкової служби України, обласних та районних адміністрацій.

3. Внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності» від 06.06.07 № 803, які передбачатимуть передачу права на відчуження або ухвалення іншого управлінського рішення Фонду державного майна України.

4. Внесення змін до ч. 1 ст. 335 Цивільного кодексу України: ч. 1 викласти в такій редакції: «Річ, яка не має власника або власник якої невідомий, за загальними правилами має переходити у власність держави».

5. Проведення інвентаризації комунального майна та здійснення аналізу рішень місцевих органів влади стосовно комунального майна.

6. Здійснення аналізу судових рішень щодо державного та комунального майна.

7. Введення мораторію на дію ст. 344 Цивільного кодексу України щодо строку давності державного майна.

8. Реєстрація прав власності об'єктів державного майна органами приватизації або за погодженням з цими органами.

9. Ініціювання ухвалення законів про статус майна профспілок та інших громадських організацій колишнього СРСР.

Вжиття вищевказаних заходів дасть змогу запобігти рейдерству та впорядкувати майнові відносини, що забезпечить додаткові надходження до державного бюджету.

Аспекти впровадження Закону України «Про акціонерні товариства»

Наталія ШЕВЧЕНКО

заступник начальника відділу управління корпоративними правами держави та державним майном, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, РВ ФДМУ по Херсонській області

Діяльність акціонерних товариств в Україні регламентувалася Цивільним кодексом УРСР та законодавчими актами з питань підприємницької діяльності (закони України «Про підприємництво» і «Про підприємства в Україні»), які з 1 січня 2004 року втратили чинність. Натомість було прийнято Закон України «Про господарські товариства», який визначив права та обов'язки учасників і засновників акціонерного товариства, порядок його створення та діяльності.

Проте неузгодженість Закону України «Про господарські товариства» та Господарського і Цивільного кодексів України негативно впливала на розвиток корпоративного управління в цілому.

Українські акціонерні товариства на відміну від зарубіжних акціонерних компаній, концернів і холдингів виникли внаслідок приватизаційних процесів (велика кількість акціонерів придбавали акції на сертифікатних аукціонах), що спричинило наявність значної кількості міноритаріїв та відсутність реальних інвесторів.

Верховною Радою України 17 вересня 2008 року був прийнятий Закон України «Про акціонерні товариства» (далі – Закон), який набрав чинності 30 квітня 2009 року.

Закон став важливим документом для української економіки, так би мовити конституцією корпоративного управління в Україні. Наявність

такого законодавчого акта вважається однією з умов виходу українських акціонерних товариств на світовий ринок.

Законом упроваджені нові положення, які встановлюють і деталізують порядок діяльності, створення, припинення та виділення акціонерних товариств, розширюють права та обов'язки акціонерів, захищають права та інтереси міноритарних акціонерів.

Відповідно до Закону після 29 квітня 2011 року закриті та відкриті акціонерні товариства мають стати публічними та приватними.

Не має значення, яким (відкритим або закритим) було акціонерне товариство, головне – до вказаної дати прийняти рішення про його тип. Заміна найменування акціонерного товариства створює певні труднощі та спричиняє додаткові затрати товариства, пов'язані з внесенням змін до статуту та реєстраційних документів, зміною (переоформленням) дозвільних документів, договорів на ведення господарської діяльності, заміною печаток, бланків акціонерного товариства.

Крім того, додаткові затрати пов'язані з виконанням пункту 14 статті 2 Закону, згідно з яким повідомлення акціонера про скликання загальних зборів надсилається листом з описом вкладення та повідомленням про вручення. На сьогодні

вартість повідомлення про поштове відправлення та вручення становить понад 17 грн. Враховуючи, що в основному акціонерні товариства складаються з тисячі та більше акціонерів, товариству доведеться витратити десятки тисяч гривень на оплату таких послуг.

Взагалі виконання встановлених Законом обов'язків потребує від багатьох акціонерних товариств значних затрат (наприклад, лістинг, реєстрація на біржі, конвертація акцій у бездокументарну форму), а в деяких випадках є неможливим (наприклад, укладення договорів про відкриття рахунків у цінних паперах з акціонерами, які виїхали за кордон).

Складним є впровадження норми Закону, яка передбачає існування акцій акціонерного товариства виключно в бездокументарній формі. Акціонерне товариство має здійснити дематеріалізацію акцій згідно з Положенням про порядок переведення випуску іменних акцій документарної форми існування у бездокументарну форму існування (затверджено рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 червня 2000 року № 98), яким передбачено:

прийняти рішення про переведення випуску іменних акцій документарної форми у бездокументарну;

укласти договір про обслуговування емісії з депозитарієм та договір про відкриття рахунків у цінних паперах зі зберігачем;

опублікувати в офіційному виданні Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку повідомлення про дематеріалізацію, персонально

повідомити власників іменних цінних паперів способом, визначеним під час прийняття рішення про дематеріалізацію;

здійснити заміну свідоцтва про реєстрацію випуску іменних акцій документарної форми на свідоцтво про реєстрацію випуску акцій у бездокументарній формі;

припинити обслуговування випуску акцій документарної форми;

передати реєстр власників іменних цінних паперів;

забезпечити відкриття зберігачем рахунків у цінних паперах власникам іменних цінних паперів.

Згідно з п. 5.5 зазначеного Положення відкриття та ведення рахунків у цінних паперах, зберігання акцій на цих рахунках здійснюється коштом емітента до моменту переукладення договору про відкриття рахунка в цінних паперах між власником цінних паперів та зберігачем. Оскільки більшість акціонерів володіють незначними пакетами акцій, цілком можливо, що власники таких пакетів акцій, аби уникнути додаткових витрат (оплата послуг зберігача, банку, нотаріуса), відмовляться від укладення договорів зі зберігачами. Отже, товариство і надалі буде оплачувати послуги зберігача щодо обслуговування рахунків у цінних паперах таких акціонерів.

Закон, зокрема стаття 24, зобов'язує публічне акціонерне товариство пройти процедуру лістингу та залишитися в біржовому реєстрі на

одній фондовій біржі. Зважаючи на жорсткі вимоги до акціонерних товариств, які мають пройти лістинг, та на тривалість і складність цієї процедури, не всі товариства встигнуть виконати вимоги законодавчої норми до травня 2011 року.

***Лістинг** – це допуск цінних паперів до обігу і котирування на фондовій біржі з подальшою підтримкою біржового курсу цінних паперів. На сучасному етапі розвитку фондового ринку лістинг є комплексом заходів з проведення економічної експертизи, вивчення попиту і пропозиції та визначення біржових курсів цінних паперів.*

На офіційно зареєстрованих фондових біржах оперують тільки цінними паперами, які успішно пройшли лістинг.

На українських біржах процедура лістингу розпочинається з подання заявки до відділу лістингу разом з пакетом нотаріально посвідчених документів. Крім того, біржа може вимагати від емітента надання інших документів та інформації, необхідної для проведення експертної оцінки і допуску цінних паперів до котирування. Розгляд заявки триває не більше місяця.

Процедура внесення до біржового реєстру цінних паперів триває довше, тому що рішення про внесення приймає спочатку відділ лістингу, потім комісія з допуску цінних папе-

рів і біржова рада. Процедуру допуску цінних паперів (лістингу) здійснюють незалежні експерти (аудиторські компанії).

Відповідно до положення про допуск і договору про підтримку лістингу між фондовою біржею та емітентом біржа здійснює постійний контроль фінансово-економічного стану емітента. У разі погіршення або настання скрутного фінансово-економічного стану емітента чи його неплатоспроможності біржа може ухвалити рішення про виключення з котирування цінних паперів цього емітента. Також виключення з котирування цінних паперів відбувається у разі, коли вони не користуються попитом: якщо 12 торгів поспіль по цінних паперах не укладено жодної угоди купівлі-продажу або якщо рівень дивідендів по них нижчий за встановлений біржею.

Ураховуючи наведене та зважаючи на фінансовий стан акціонерних товариств – емітентів з державною часткою у статутних капіталах, багато з них не зможуть пройти процедуру лістингу.

Водночас слід зазначити, що Законом не передбачено жорстких правових наслідків у разі неприведення статутів та внутрішніх положень акціонерних товариств у відповідність до норм Закону. Це може створити ситуацію, коли поряд з публічними та приватними акціонерними товариствами будуть існувати закриті та відкриті, причому правове регулювання останніх двох з травня 2011 року буде відсутнє.

До відома

З метою створення сприятливих умов для святкування Міжнародного жіночого дня (8 березня) та Дня Конституції України (28 червня), а також раціонального використання робочого часу розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про перенесення робочих днів у 2011 році» від 15.11.10 № 2130-р рекомендовано керівникам підприємств, установ та організацій (за винятком органів Пенсійного фонду України, Українського державного підприємства поштового зв'язку «Укрпошта»,

Державного казначейства та банківських установ) **перенести** в порядку і на умовах, установлених законодавством, у 2011 році для працівників, яким встановлено п'ятиденний робочий тиждень з двома вихідними днями, **робочі дні з понеділка 7 березня – на суботу 12 березня та понеділка 27 червня – на суботу 25 червня.**

Спеціальний режим роботи для працівників банків та їх установ у зазначені дні встановлюється Національним банком.

Приватизація гуртожитків та соціальний захист працюючих на приватизованих підприємствах



Олена ЧАПЛІНА

заступник начальника юридичного відділу
РВ ФДМУ по Одеській області

До Регіонального відділення Фонду державного майна України (ФДМУ) по Одеській області (далі – регіональне відділення) часто звертаються громадяни з питань, що стосуються приватизації гуртожитків, які увійшли до статутних капіталів приватизованих підприємств, та пенсійного забезпечення.

Роз'яснення та консультації із зазначених питань надаються юридичним відділом регіонального відділення.

Роз'яснення щодо питання приватизації гуртожитків

В Одеській області є гуртожитки, які під час приватизації увійшли до статутних капіталів господарських товариств. Відповідно до статті 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.92 № 2482-ХІІ об'єкти житлового фонду, які перебували у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, за бажанням останніх можна було передати в комунальну власність за місцем розташування будинків з подальшою приватизацією органами місцевого самоврядування згідно з вимогами цього закону. Як бачимо, зазначена норма не має імперативного характеру.

Таким чином, через відсутність нормативних актів щодо обов'язковості передачі гуртожитків у комунальну власність регіональне відділення під час приватизації включало вартість гуртожитків у вартість цілісних майнових комплексів державних підприємств.

Унаслідок таких дій громадяни, що зараз мешкають у гуртожитках, фактично позбавлені права на житло і перебувають під загрозою виселення власниками приватизованих підприємств.

Виходом із ситуації, що склалася, є звернення мешканців гуртожитків до суду для захисту конституційного права на житло.

Регіональне відділення бере активну участь у справах за позовами про визнання недійсними договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації в частині включення гуртожитків до статутного капіталу господарських товариств.

На сьогодні по області на розгляді судових органів перебуває 12 позовних заяв щодо зазначеного питання, п'ятьом позивачам було відмовлено в задоволенні позовних вимог.

Так, господарським судом Одеської області відмовлено в задоволенні позову до ВАТ «Одессільмаш» (далі – ВАТ) про визнання за державою права власності на гуртожиток, який увійшов до статутного капіталу ВАТ, та вилучення гуртожитку з незаконного володіння.

Наказом ФДМУ від 20.09.94 № 2-ПП було затверджено план приватизації ВО «Одессільмаш», згідно з яким до складу об'єкта приватизації увійшов гуртожиток.

Наказом ФДМУ від 21.09.94 № 57-АТ ВО «Одессільмаш» перетворене на ВАТ. Згідно з пунктом 2 цього наказу статутний капітал ВАТ було сформовано за рахунок пе-

редачі у його власність державного майна, вартість якого визначена станом на 01.04.94 та затверджена розпорядженням ФДМУ від 23.06.94 № 51-РОМ. Зазначені накази ФДМУ є чинними.

Згідно з Тимчасовим статутом, затвердженим ФДМУ, ВАТ є правонаступником державного підприємства. Майно ВАТ складається з основних засобів та обігових коштів, а також цінностей, вартість яких відображена в його балансі. Відповідно ВАТ є власником майна, переданого йому засновником (ФДМУ), у тому числі й гуртожитку.

Згідно з витягом про реєстрацію права власності на нерухоме майно, наданим Одеським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості, гуртожиток на праві приватної власності належить ВАТ. Підставою реєстрації права власності був наказ ФДМУ та перелік нерухомого майна від 26.06.03. Ці документи на момент розгляду позовної заяви не були скасовані.

З огляду на це, в разі задоволення позовних вимог рішення суду входить у суперечність з наказами ФДМУ.

Отже, під час вирішення питання вилучення гуртожитків із статутних капіталів господарських товариств необхідний комплексний підхід: треба вирішувати не тільки питання визнання права власності на гуртожитки, але й скасовувати накази ФДМУ щодо включення гуртожитків до планів приватизації, реєстрації прав власності та переліку нерухомого майна, що передається до статутних капіталів.

Консультація щодо питання пенсійного забезпечення

До регіонального відділення надходять звернення працівників приватизованих підприємств, пов'язані з пенсійним забезпеченням.

Відповідно до чинного законодавства державні підприємства після приватизації ліквідуються та вилучаються з Єдиного реєстру юридичних осіб. Однією з умов ліквідації державних підприємств у результаті приватизації є передача до державного архіву документів кадрового обігу.

Проте деякі підприємства порушують цю умову, внаслідок чого працівники приватизованого підприємства при досягненні пенсійного віку позбавлені можливості надати до Пенсійного фонду документи, що підтверджують розмір заробітної плати.

У таких випадках для прискорення призначення пенсії доцільно діяти відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення заробітної плати (доходу) для обчислення пенсії у разі втрати документів про її нарахування та виплату» від 05.07.06. № 919.

Відповідно до цієї постанови в разі, коли підприємство, установу, організацію ліквідовано, а документи органу вищого рівня або архівним установам не передано, довідку про заробітну плату видають виходячи з тарифної ставки (посадового окладу) за відповідною або аналогічною професією (посадою) у відповідній галузі (системі) за календарний рік, що

передую року, з якого призначено (перераховано) пенсію, або виходячи з мінімально гарантованої зазначеної тарифної ставки (посадового окладу), передбаченої галузевою угодою. При цьому коефіцієнт заробітної плати (доходу) застрахованої особи визначається виходячи з розміру середньої заробітної плати працівників, зайнятих у галузях економіки України, за місяць, за який розраховується заробітна плата, календарного року, що передую року, з якого призначено (перераховано) пенсію.

Довідка про заробітну плату виходячи з місячної тарифної ставки (посадового окладу) за відповідною або аналогічною професією (посадою) видається місцевим органом з питань праці та соціального захисту населення, а в разі відсутності в такому органі зазначених відомостей – Міністерством соціальної політики України.

Проте встановлений таким чином середній розмір заробітної плати, з якого нараховується пенсійне забезпечення, відрізняється від дійсного розміру заробітної плати та суттєво впливає на розмір пенсійного забезпечення.

Для уникнення таких випадків під час укладення договорів купівлі-продажу майна у разі приватизації державних підприємств доцільно включати до обов'язків покупців вимогу надавати органу приватизації довідку з державного архіву про передачу на збереження документів кадрового та фінансового обігу.

РВ ФДМУ повідомляє

Восени минулого року Регіональне відділення ФДМУ по Рівненській області подало до районних судів області 12 позовних заяв щодо зобов'язання господарських товариств передати, а органів місцевого самоврядування прийняти в комунальну власність 51 об'єкт державного житлового фонду.

Зокрема, це стосується 20 житлових будинків у смт Рокитне, які перебувають на балансі ВАТ «Рокитнівський скляний завод», шести житлових будинків у смт Володимирець, які перебувають на балансах ВАТ «Володимирецька ПМК-

173» та ВАТ «Завод «Сигнал», а також 11 житлових будинків та трьох хлівів до них у м. Сарни, що перебувають на балансах ВАТ «Сарненський КХП», ВАТ «Сарненське РТП» та ВАТ «Клесівська ПМК-177».

Рішеннями Володимирецького, Сарненського та Рокитнівського районних судів, які були ухвалені у листопаді – грудні 2010 року, місцеві ради Рівненської області зобов'язані прийняти в комунальну власність 40 об'єктів державного житлового фонду.

РЕЄСТР

юридичних осіб, які уклали (або переуклали) в грудні 2010 року договір з Фондом державного майна України про організацію продажу майна, що перебуває в державній власності

Код за ЄДРПОУ	Номер договору	Дата укладення (переукладення) договору	Повна назва юридичної особи	Фактичне місцезнаходження юридичної особи	Керівник
Автономна Республіка Крим					
31257637	520	02.12.10	Товарна біржа «Кримська аграрна біржа»	95006, м. Сімферополь, вул. Р. Люксембург, 17, тел. (0652) 51-27-14, 51-27-12	Ігнатенко Анатолій Сергійович
Кіровоградська область					
34548259	521	02.12.10	Товарна біржа «Кіровоградська універсальна товарна біржа»	25002, м. Кіровоград, вул. Радянська, 4, тел. (0522) 32-30-07, 32-30-06	Ткачук Рустам Анатолійович
Донецька область					
35683212	523	02.12.10	ТОВ «Консалтингова група «Легат»	83015, м. Донецьк, просп. Миру, 8, к. 304, тел. (062) 332-23-17	Стаднік Андрій Михайлович
31907023	548	14.12.10	Товарна біржа «Донбас»	83001, м. Донецьк, просп. Ілліча, 4а, тел. (062) 349-30-01	Новікова Тетяна Василівна
31501033	551	16.12.10	Донецька товарна біржа «Південний Схід»	83015, м. Донецьк, вул. Артема, 131а, тел. (062) 381-09-49	Малиновський Сергій Володимирович
Дніпропетровська область					
34734763	524	02.12.10	Товарна біржа «Дніпропетровська біржа»	49000, м. Дніпропетровськ, просп. Пушкіна, 49, тел. (056) 790-20-60, 790-32-99	Хижняк Віра Андріївна
30010264	531	07.12.10	Товарна біржа «Альянс»	49051, м. Дніпропетровськ, вул. Б. Хмельницького, 16, тел. (056) 721-59-20	Сілін Руслан Сергійович
34985778	533	09.12.10	Товарна біржа «Дніпропетровська універсальна»	49000, м. Дніпропетровськ, вул. Харківська, 3, оф. 20, тел. (0562) 38-68-00	Суржик Сергій Юрійович
13420399	534	09.12.10	Придніпровська товарна біржа	49000, м. Дніпропетровськ, Набережна В. І. Леніна, 15а, тел. (0562) 35-77-45, (056) 744-27-16	Камеко Вадим Федорович
м. Київ					
32710756	532	07.12.10	Універсальна товарна біржа «Національні ресурси»	04060, м. Київ, вул. Ольжича, 13, тел. (044) 440-99-32, 440-99-34, факс 440-99-36	Мосієнко Микола Федорович
Львівська область					
20810095	538	10.12.10	Приватне підприємство «Фірма «СОМГІЗ»	79012, м. Львів, вул. Сахарова, 46, тел. (032) 244-30-91, 235-29-85	Кравець Леся Михайлівна
13807336	539	10.12.10	ВАТ «Міжнародна Східно-Європейська товарна біржа»	79008, м. Львів, вул. Винниченка, 1, тел. (032) 225-63-13, 225-63-37	Сорочик Світлана Степанівна
25545373	537	10.12.10	Товарна біржа «Українська інвестиційна»	79011, м. Львів, вул. Вітовського, 18, тел. (032) 225-50-63, 225-50-89	Оленчин Ростислав Богданович
Харківська область					
25611578	547	14.12.10	ТОВ «Універсальна біржа «Гермес»	61002, м. Харків, вул. Мироносицька, 60, тел. (057) 714-94-67, 714-00-04	Єсаков Валентин Сергійович
Закарпатська область					
36609103	550	15.12.10	Приватне підприємство «НАВІТА»	89431, Ужгородський р-н, с. Пальда-Комарівці, вул. Кошута, 24, тел. (0312) 61-26-10, 61-96-50	Дупин Вікторія Василівна
Чернігівська область					
22820040	554	17.12.10	ТОВ «ЛОТ»	14005, м. Чернігів, просп. Миру, 49а, тел. (0462) 67-79-32	Рудницька Ірина Вікторівна



УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ

Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 22 жовтня 2010 року «Про ситуацію у сфері приватизації державного майна»

Відповідно до статті 107 Конституції України ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Увести в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України від 22 жовтня 2010 року «Про ситуацію у сфері приватизації державного майна» (додається).
2. Визнати таким, що втратив чинність, Указ Президента України від 16 травня 2008 року № 449 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 16 травня 2008 року «Питання Фонду державного майна України».

3. Контроль за виконанням цього Указу покласти на Секретаря Ради національної безпеки і оборони України.
4. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування.*

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
10 грудня 2010 року
№ 1118/2010



РІШЕННЯ РАДИ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ І ОБОРОНИ УКРАЇНИ

Про ситуацію у сфері приватизації державного майна

від 22 жовтня 2010 року

Розглянувши ситуацію у сфері приватизації державного майна, Рада національної безпеки і оборони України констатує необхідність оновлення механізмів державного регулювання у цій сфері, формування узгодженої державної політики щодо приватизації та управління об'єктами державної власності.

Застарілою залишається законодавча база з питань приватизації державного майна, що не дає змоги підвищити ефективність та прозорість процедур його продажу, перейти до інвестиційно орієнтованої моделі приватизації. До цього часу не прийнято нову Державну програму приватизації, не забезпечено перехід на програмні засади приватизації у стратегічних галузях економіки, що зумовило невиконання рішення Ради національної безпеки і оборони України від 15 лютого 2008 року «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації», введеного в дію Указом Президента України від 6 березня 2008 року № 200.

Удосконалення законодавчого забезпечення приватизації державного майна має посилити її роль як інструмента ринкової трансформації економіки та створити умови для комплексної реалізації Програми економічних реформ на 2010 – 2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава».

Особливого значення в контексті завдань післякризового відновлення економіки та обмеженості ресурсів набувають оптимізація державного сектору економіки, застосування до приватизації ключових підприємств національної економіки індивідуальних схем, заснованих на обґрунтованих і прозорих рішеннях щодо способів та глибини приватизації.

Виходячи з потреби у забезпеченні економічної безпеки держави, стабілізації державних фінансів та створення умов для економічного зростання, Рада національної безпеки і оборони України вважає за необхідне відновити приватизаційні процеси з метою виконання Державного бюджету України на 2010 рік у частині надходжень від приватизації державного майна.

З огляду на нагальну потребу вдосконалення державної політики у сфері приватизації, а також з метою реалізації основних напрямів державної політики з питань національної безпеки, визначених статтею 8 Закону України «Про основи національної безпеки України»,

Рада національної безпеки і оборони України вирішила:

1. Визнати неактуальним та скасувати рішення Ради національної безпеки і оборони України від 16 травня 2008 року «Питання Фонду державного майна України», введене в дію Указом Президента України від 16 травня 2008 року № 449.

Запропонувати Президенту України визнати таким, що втратив чинність, Указ Президента України від 16 травня 2008 року № 449 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 16 травня 2008 року «Питання Фонду державного майна України».

2. Кабінету Міністрів України:

- а) урахувувати при прийнятті рішень про приватизацію підприємств, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави, чинники, пов'язані із забезпеченням економічних інтересів та національної безпеки держави;
- б) розробити, внести на розгляд Верховної Ради України та забезпечити супроводження:

проекту Закону про Державну програму приватизації, розробленого з додержанням Концептуальних засад забезпечення реалізації національних інтересів у сфері приватизації, затверджених рішенням Ради національної безпеки і оборони України від 15 лютого 2008 року «Про забезпечення національних інтересів і національної безпеки у сфері приватизації та концептуальні засади їх реалізації», введеним в дію Указом Президента України від 6 березня 2008 року № 200;

проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо скорочення строків виготовлення земельнопорядної документації;

в) розробити проекти нових або змін до чинних галузевих програм реформування і розвитку стратегічних галузей економіки, передбачивши визначення строків, умов і способів приватизації підприємств цих галузей, та забезпечити їх затвердження в установленому порядку;

г) забезпечити перегляд критеріїв віднесення об'єктів права державної власності до таких, що не підлягають приватизації, і внести на розгляд Верховної Ради України законопроект щодо суттєвого скорочення переліку таких об'єктів.

Голова Ради національної безпеки і оборони України В. ЯНУКОВИЧ

Секретар Ради національної безпеки і оборони України Р. БОГАТИРЬОВА

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 15 грудня 2010 р. № 235. – Прим. ред.

**ЗАКОН УКРАЇНИ****Про внесення змін до статті 43 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»**

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

1. Внести до статті 43 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 42 – 43, ст. 378) такі зміни:

1) у частині першій:

слово «атомної» виключити;

доповнити абзацом другим такого змісту:

«Особливо небезпечними підприємствами визнаються також підприємства, діяльність яких пов'язана з використанням ядерної енергії»;

2) у частині другій:

абзац перший доповнити словами «а щодо підприємств, діяльність яких пов'язана з використанням ядерної енергії, – орган державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки або його регіональні інспекції», а слова «та ядерної безпеки» виключити;

після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Підприємство, діяльність якого пов'язана з використанням ядерної енергії та щодо якого порушено справу про банкрутство, невідкладно повідомляє про це орган державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки або його регіональні інспекції».

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

3) частину дев'яту після абзацу другого доповнити новим абзацом такого змісту:

«для підприємств, діяльність яких пов'язана з використанням ядерної енергії, – збереження умов щодо підтримання ядерної та радіаційної безпеки, а також фізичного захисту ядерних установок, ядерних матеріалів, об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, інших джерел іонізуючого випромінювання».

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

4) частину одинадцятую після слів «нарколишньому природному середовищу» доповнити словами «а також відшкодування витрат на передбачені законодавством заходи з безпечного завершення діяльності, пов'язаної з використанням ядерної енергії».

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

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
4 листопада 2010 року
№ 2675-VI

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ****Про схвалення Концепції проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»**

від 22 листопада 2010 р. № 2138-р
Київ

Схвалити Концепцію проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», що додається.

Міністерству економіки разом з Міністерством фінансів, Державним комітетом з питань регуляторної політики та підприємництва, Фондом державного майна розро-

бити з урахуванням положень Концепції, схваленої цим розпорядженням, і подати до 16 грудня 2010 р. Кабінетові Міністрів України проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».

Прем'єр-міністр України М. АЗАРОВ

СХВАЛЕНО
розпорядженням Кабінету Міністрів України
від 22 листопада 2010 р. № 2138-р

КОНЦЕПЦІЯ**проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»****Проблема, на розв'язання якої спрямована Концепція**

За даними Світового банку і Міжнародної фінансової корпорації, у 2010 році позиція України у рейтингу «ведення бізнесу» за індикатором «закриття бізнесу» є низькою порівняно з іншими країнами світу (145 місце

серед 183 країн) і за останні роки не змінилася. Факторами, які негативно впливають на показник «закриття бізнесу», є часові та фінансові витрати, пов'язані з процедурами відновлення платоспроможності або банкрутства суб'єктів господарювання (далі – процедури банкрутства), низький показник індексу стягнення у зазначених процедурах.

У результаті застосування Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання

* Опубліковано в газеті «Урядовий кур'єр» від 26 листопада 2010 р. № 222. – Прим. ред.

його банкрутом» (далі – Закон) виявлено ряд недоліків у частині створення належних умов для відновлення платоспроможності суб'єктів господарювання, захисту майнових інтересів кредиторів, боржників та власників їх майна від ризиків, пов'язаних з недобросовісним застосуванням передбачених Законом процедур.

Визначені Законом норми не повною мірою використовуються для відновлення платоспроможності потенційно здатних до ефективної реструктуризації підприємств.

У Законі відсутні дієві механізми реструктуризації заборгованості шляхом залучення інвесторів, обміну боргів на акції або частки у статутному капіталі боржника після порушення провадження у справі про банкрутство.

Закон не встановлює реальної відповідальності арбітражних керуючих, які разом з боржником та кредитором є основним учасником процедур банкрутства, за заподіяну шкоду боржнику чи кредиторам непрофесійними діями або бездіяльністю.

У положеннях Закону не повною мірою розкриваються механізми запобігання банкрутству підприємств.

Зазначені проблеми зумовлюють необхідність удосконалення механізму відновлення платоспроможності суб'єктів господарювання та передбачення особливостей нормативного регулювання відновлення платоспроможності або банкрутства державних підприємств та підприємств, у статутних капіталах яких частка держави становить понад 25 відсотків.

Мета Концепції

Метою цієї Концепції є визначення шляхів удосконалення процедур банкрутства за такими основними принципами:

- забезпечення пріоритетності відновлення платоспроможності підприємств порівняно з їх банкрутством;
- забезпечення балансу інтересів кредиторів, боржників та власників їх майна;
- стимулювання відновлення платоспроможності підприємств у досудових (позасудових) процедурах санації (реструктуризації).

Шляхи розв'язання проблеми

Розв'язання проблем, пов'язаних із застосуванням процедур банкрутства, можливе шляхом внесення змін до Закону.

Комплексність і послідовність законодавчого врегулювання полягає у відмові від практики внесення незначних змін до чинної редакції Закону і зумовлює необхідність розроблення його нової редакції.

Законопроектом необхідно передбачити:

- положення, спрямовані на запобігання банкрутству суб'єктів господарювання;
- оптимальні шляхи реструктуризації та погашення боргових зобов'язань суб'єктів господарювання;
- розширення повноважень суб'єктів управління об'єктами державної власності під час проведення процедур банкрутства підприємств державного сектору економіки;
- спрощення процедур банкрутства та мінімізацію можливостей зволікання з їх проведенням;
- особливості відновлення платоспроможності або банкрутства державних підприємств та підприємств, у статутних капіталах яких частка держави становить понад 25 відсотків;

заходи щодо відновлення платоспроможності боржників у позасудовому порядку та нормативне врегулювання заходів досудової санації;

обмеження умов, за якими під час проведення процедур банкрутства можливе оскарження рішень судів першої інстанції;

оптимізацію строку дії мораторію на задоволення вимог кредиторів;

критерії, на підставі яких суд приймає рішення про проведення до утворення ліквідаційної комісії аудиту фінансово-господарської діяльності суб'єктів господарювання для виявлення фактів порушень, допущених власником майна боржника або керівником боржника;

скорочення граничних строків проведення процедур розпорядження майном, санації боржника та ліквідації банкрута;

очікувані результати виконання плану санації, укладення мирової угоди;

механізм виявлення кредиторів та їх повідомлення про порушення провадження у справі про банкрутство;

покладення на державний орган з питань банкрутства функцій призначення за участю суб'єктів управління об'єктами державної власності арбітражних керуючих для здійснення повноважень розпорядників майна, керуючих санацією та ліквідаторів державних підприємств та підприємств, у статутних капіталах яких частка держави становить понад 25 відсотків;

обов'язкове страхування діяльності арбітражних керуючих (розпорядників майна, керуючих санацією, ліквідаторів) на випадок заподіяння шкоди боржнику або кредиторам під час провадження у справі про банкрутство;

підвищення вимог до рівня кваліфікації арбітражних керуючих, посилення контролю за їх діяльністю та удосконалення механізму притягнення до відповідальності арбітражних керуючих у разі неналежного виконання ними обов'язків розпорядників майна, керуючих санацією, ліквідаторів;

покладення на державний орган з питань банкрутства повноважень щодо встановлення порядку розроблення, підготовки та погодження планів санації, мирових угод; встановлення порядку відчуження майнових активів боржника у процедурах банкрутства;

запровадження механізмів вирішення питань зайнятості та працевлаштування найманих працівників, звільнених у зв'язку з банкрутством роботодавця, а також працівників, звільнення яких передбачається процедурою санації у зв'язку із змінами в організації виробництва і праці боржника, вирішення інших соціальних питань, пов'язаних з банкрутством;

спрощення процедури ліквідації відсутнього боржника; врегулювання процедури банкрутства, пов'язаних з іноземним провадженням;

механізм погашення заборгованості із заробітної плати та забезпечення її своєчасної виплати працівникам суб'єктів господарювання, що перебувають у процедурі банкрутства.

Очікувані результати

Прийняття нової редакції Закону забезпечить вжиття своєчасних і більш ефективних заходів до відновлення платоспроможності суб'єктів господарювання, в тому числі підприємств державного сектору економіки, сприятиме підвищенню ефективності взаємодії учасників провадження, запобігатиме необґрунтованому розпорядженню майном боржників, заподіяння шкоди кредиторам або боржникам непрофесійними діями арбітражних керуючих.

Фінансові, матеріально-технічні і трудові ресурси

Розроблення та прийняття нової редакції Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» не потребує залучення додаткових фінансових витрат, матеріально-технічних і трудових ресурсів.

**ЗАКОН УКРАЇНИ****Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України***(Витяг)*

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

...21. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102; 2005 р., № 17 – 19, ст. 267; 2008 р., № 27–28, ст. 253; зі змінами, внесеними Законом України від 9 липня 2010 року № 2480-VI):

1) у статті 21:

у частині другій слова «до Закону України «Про плату за землю» замінити словами «до Податкового кодексу України»;

частини четверту, п'яту і шосту виключити;

2) статтю 22 викласти в такій редакції:

«Стаття 22. Форма орендної плати

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Орендна плата за земельні частки (паї) встановлюється, як правило, у грошовій формі. За добровільним рішенням власника земельної частки (паю) орендна плата за земельні частки (паї) може встановлюватися у натуральній формі.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи»;

3) частину першу статті 23 виключити...

...64. У Законі України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., № 34, ст. 160; 2000 р., № 41, ст. 342; 2001 р., № 9, ст. 39):

1) абзац другий частини першої статті 6 викласти в такій редакції:

«У разі придбання об'єкта малої приватизації за рахунок грошових коштів покупці – фізичні особи подають до органу приватизації довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію)»;

2) абзац п'ятнадцятий частини четвертої статті 7 викласти в такій редакції:

«довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію) (для покупців – фізичних осіб) у випадках, передбачених частиною першою статті 6 цього Закону»;

3) абзац п'ятий частини п'ятої статті 16 викласти в такій редакції:

«довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію), у разі придбання об'єкта приватизації за рахунок грошових коштів – для покупців – фізичних осіб».

65. В абзаці другому частини першої статті 12 Закону України «Про приватизацію державного майна» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 17, ст. 122) слова «декларацию про доходи» замінити словами «довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію)».

II. Цей Закон набирає чинності з дня набрання чинності Податковим кодексом України*...

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ

2 грудня 2010 року

№ 2756-VI

14

**ЗАКОН УКРАЇНИ****Про Державний бюджет України на 2011 рік***(Витяг)***I. Загальні положення**

Стаття 1. Визначити доходи Державного бюджету України на 2011 рік у сумі 281.464.879,4 тис. гривень, у тому числі доходи загального фонду Державного бюджету України – у сумі 238.581.192,9 тис. гривень та доходи спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 42.883.686,5 тис. гривень, згідно з додатком № 1 до цього Закону.

Затвердити видатки Державного бюджету України на 2011 рік у сумі 321.920.850,3 тис. гривень, у тому числі видатки загального фонду Державного бюджету України – у сумі 279.087.019,8 тис. гривень та видатки спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 42.833.830,5 тис. гривень.

Затвердити на 2011 рік:

повернення кредитів до Державного бюджету України у сумі 9.185.368,9 тис. гривень, у тому числі повернення кредитів до загального фонду Державного бюджету України – у сумі 4.497.499,3 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 7.572.398 тис. гривень, у тому числі надання кредитів із загального фонду Державного бюджету України – у сумі 836.100,3 тис. гривень та надання кредитів із спеціального фонду Державного бюджету України – у сумі 6.736.297,7 тис. гривень.

Установити граничний обсяг дефіциту Державного бюджету України у сумі 38.843.000 тис. гривень, у тому числі граничний обсяг дефіциту загального фонду Державного бюджету України – у сумі 36.844.427,9 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. Доходи Державного бюджету України

Стаття 2. Установити, що до доходів загального фонду Державного бюджету України на 2011 рік належать доходи державного бюджету, що визначені частиною другою статті 29 Бюджетного кодексу України...

* Податковий кодекс України набрав чинності 1 січня 2011 р. – Прим. ред.

...**Стаття 4.** Установити, що джерелами формування спеціального фонду Державного бюджету України на 2011 рік у частині доходів є...

...14) власні надходження бюджетних установ (у тому числі наукових установ Національної академії наук України і галузевих академії наук), які утримуються за рахунок державного бюджету, в тому числі орендна плата за користування військовим майном, майном Національної академії наук України і галузевих академії наук, 50 відсотків орендної плати за користування іншим майном, що належить бюджетним установам, які утримуються за рахунок державного бюджету...

...III. Державний борг та фінансування Державного бюджету України

Стаття 8. Установити на 31 грудня 2011 року граничний обсяг державного боргу в сумі 375.643.401,9 тис. гривень.

У разі надходження коштів із внутрішніх (зовнішніх) джерел фінансування певного типу, визначених у додатку № 2 до цього Закону, у неповному обсязі дозволити Кабінету Міністрів України збільшувати на відповідний обсяг кошти від зовнішніх (внутрішніх) джерел фінансування іншого типу з відповідним коригуванням граничного обсягу державного боргу...

...V. Взаємовідносини Державного бюджету України та місцевих бюджетів

Стаття 15. Установити, що у 2011 році до доходів загального фонду місцевих бюджетів належать:

1) доходи місцевих бюджетів, що визначені статтями 64 – 66 та частиною першою статті 69 Бюджетного кодексу України...

...VI. Особливі положення

...**Стаття 33.** Установити, що за рішенням Кабінету Міністрів України у встановленому ним порядку можуть придбаватися акції банків, надаватися фінансова допомога відповідно до статті 80 Закону України «Про банки і банківську діяльність», проводитися заходи з приватизації бан-

ків, у капіталізації яких взяла участь держава (в тому числі пов'язані з оплатою послуг радників), за рахунок випуску облігацій внутрішньої державної позики чи надходження коштів, отриманих від державних запозичень, здійснених понад обсяги, встановлені додатком № 2 до цього Закону, з відповідним коригуванням граничного обсягу державного боргу, визначеного статтею 8 цього Закону.

На обсяг випущених державних облігацій України, суму надходжень від державних запозичень та витрат, передбачених цією статтею, Міністерство фінансів України коригує відповідні показники фінансування, видатків державного бюджету понад обсяги, затверджені у додатках № 2 та № 3 до цього Закону.

VII. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2011 року.

2. Додатки № 1 – 9 до цього Закону є його невід'ємною частиною.

3. Кабінету Міністрів України:

на основі моніторингу виконання Державного бюджету України за підсумками I кварталу 2011 року внести пропозиції щодо можливості підвищення соціальних стандартів та їх фінансового забезпечення;

за результатами виконання Державного бюджету України за січень – червень 2011 року з урахуванням стану соціально-економічного розвитку України внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо збільшення видатків державного бюджету на забезпечення першочергових функцій держави, включаючи заходи щодо поступової компенсації громадянам втрат від знецінення грошових заощаджень та на оплату комунальних послуг бюджетними установами відповідно до прийнятих рішень щодо тарифів на комунальні послуги.

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
23 грудня 2010 року
№ 2857-VI

Додаток № 2
до Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік»
(Витяг)

Фінансування Державного бюджету України на 2011 рік

(тис. грн.)

Код	Найменування згідно з класифікацією фінансування бюджету	Усього	Загальний фонд	Спеціальний фонд
	Загальне фінансування	38 843 000,0	36 844 427,9	1 998 572,1
	...			
500000	Надходження від приватизації державного майна	10 000 000,0	10 000 000,0	
501000	Надходження від приватизації державного майна (крім об'єктів, для яких передбачено окремий розподіл коштів відповідно до Державної програми приватизації на 2000 – 2002 роки) та інших надходжень, безпосередньо пов'язаних з процесом приватизації та кредитуванням підприємств	10 000 000,0	10 000 000,0	
	...			



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Бюджетного кодексу України та деяких інших законодавчих актів України

(Витяг)

Верховна Рада України ПОСТАНОВЛЯЄ:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

...6. У Законі України «Про господарські товариства» (Відомості Верховної Ради України, 1991 р.,

№ 49, ст. 682; 1998 р., № 18, ст. 89; 2010 р., № 22 – 25, ст. 263);

1) третє речення статті 15 після слова «розрахунків» доповнити словами «та сплати дивідендів»;

2) пункт «д» частини п'ятої статті 41 після слова «(дивідендів)» доповнити словами «з урахуванням вимог, передбачених цим та іншими законами»...

...11. Статтю 11 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 36, ст. 524 із наступними змінами) виключити...

...14. У Законі України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 15, ст. 99; 1998 р., № 18, ст. 88; 1999 р., № 29, ст. 239; 2009 р., № 26, ст. 321):

1) частину першу статті 4 доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Нерухоме майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних і митних органів, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду»;

2) абзац першої частини сьомої статті 9 замінити двома абзацами такого змісту:

«7. Передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, крім державного та комунального майна, що передається в оренду: бюджетним установам; музеям; підприємствам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтва (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні); громадським організаціям ветеранів; громадським організаціям інвалідів; центрам професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрам ранньої соціальної реабілітації дітей-інвалідів, а також підприємствам та організаціям громадських організацій інвалідів, яким визначена доцільність надання державної допомоги відповідно до статей 141 і 142 Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні»; Пенсійному фонду України та його органам; державним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження; вітчизняним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру); релігійним організаціям для забезпечення проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній.

Ставки орендної плати, що затверджуються Кабінетом Міністрів України для державного майна, є індикативними та застосовуються як стартові при проведенні конкурсу на право оренди комунального майна в містах обласного значення, містах Києві та Севастополі».

У зв'язку з цим абзаци другий – шостий вважати відповідно абзацами третім – сьомим...

...27. В абзаці другому частини другої статті 9 Закону України «Про природні монополії» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 30, ст. 238; 2009 р., № 30, ст. 417) слова «законами про оподаткування відносяться на валові витрати» замінити словами «Податковим кодексом України відносяться на витрати»...

...30. У Законі України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 45, ст. 375; 2004 р., № 15, ст. 228; 2005 р., № 48, ст. 480; 2007 р., № 7 – 8, ст. 66, № 33, ст. 440):

1) статті 3 і 21 викласти в такій редакції:

«Стаття 3. Придбання та оренда земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва

Продаж об'єктів незавершеного будівництва здійснюється на відкритих аукціонах разом із земельними ділян-

ками, на яких розташовані такі об'єкти. Земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з переважним правом орендаря на придбання їх у власність у разі зняття заборони на приватизацію зазначених земельних ділянок»;

«Стаття 21. Розподіл коштів від продажу об'єктів незавершеного будівництва

Кошти від продажу об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, та земельних ділянок, на яких розташовані такі об'єкти, спрямовуються до Державного бюджету України в повному обсязі.

Кошти від продажу об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у комунальній власності, та земельних ділянок, на яких розташовані такі об'єкти, спрямовуються до відповідного місцевого бюджету в повному обсязі»;

2) статті 22 – 25 та 27 виключити...

...44. У Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456; 2008 р., № 50 – 51, ст. 384; 2010 р., № 48, ст. 564; зі змінами, внесеними Законом України від 21 жовтня 2010 року № 2626-VI):

1) частину п'яту статті 11 доповнити шістьма абзацами такого змісту:

«Господарськими товариствами енергетичної галузі, 100 відсотків акцій (часток, паїв) яких знаходяться у статутних капіталах господарських товариств, акціонером яких є держава і володіє в них контрольним пакетом акцій, чистий прибуток, з якого розраховуються та сплачуються дивіденди, зменшується на суму цільових коштів (обсяг інвестиційної складової), що надійшли у складі тарифу і спрямовуються на виконання інвестиційних проектів, рішення щодо яких приймаються Кабінетом Міністрів України, та на обсяг повернення кредитних коштів (у складі тарифу), що були запозичені для фінансування капітальних вкладень на будівництво (реконструкцію, модернізацію) об'єктів згідно з відповідними рішеннями Кабінету Міністрів України.

Господарські товариства, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави, до 1 травня року, що настає за звітним, приймають рішення про відрахування не менше 30 відсотків чистого прибутку на виплату дивідендів.

Господарські товариства, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави, сплачують до Державного бюджету України дивіденди у строк не пізніше 1 липня року, що настає за звітним, нараховані пропорційно розміру державної частки (акцій, паїв) у їх статутних капіталах.

Господарські товариства, 50 і більше відсотків акцій (часток, паїв) яких знаходяться у статутних капіталах господарських товариств, частка держави в яких становить 100 відсотків, сплачують дивіденди безпосередньо до Державного бюджету України у строк не пізніше 1 липня року, що настає за звітним, у розмірі базових нормативів відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів, але не менше 30 відсотків, пропорційно розміру державної частки (акцій, паїв) у статутних капіталах господарських товариств, акціонером яких є держава і володіє в них контрольним пакетом акцій.

На суму дивідендів на державну частку, несвоєчасно сплачених господарським товариством, у статутному капіталі якого є корпоративні права держави, та господарським товариством, 50 і більше відсотків акцій (часток, паїв) яких знаходяться у статутному капіталі господарського товариства, частка держави якого становить 100 відсотків, Фондом державного майна України нараховується пеня, яка сплачується до загального фонду Державного бюджету України з розрахунку подвійної облікової ставки Національного банку України від суми недоплати, розрахованої за кожний день прострочення платежу, по-

чинаючи з наступного дня після настання строку платежу і по день сплати включно.

Господарські товариства, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави, та господарські товариства, 50 і більше відсотків акцій (часток, паїв) яких знаходяться у статутних капіталах господарських товариств, частка держави яких становить 100 відсотків, які не прийняли рішення про нарахування дивідендів до 1 травня року, що настає за звітним, сплачують до державного бюджету частину чистого прибутку у розмірі, визначеному за базовими нормативами відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів, встановлених на відповідний рік, але не менше 30 відсотків, до 1 липня року, що настає за звітним. На суму таких коштів органами державної податкової служби нараховується пеня у порядку, визначеному абзацом шостим цієї частини, яка сплачується до загального фонду Державного бюджету України»;

2) доповнити статтю 11¹ такого змісту:

«Стаття 11¹. Особливості відрахування державними підприємствами частини прибутку (доходу)

1. Державні унітарні підприємства (крім державного підприємства обслуговування повітряного руху України «УкрАерорух» відповідно до Закону України «Про приєднання України до Багатосторонньої угоди про сплату маршрутних зборів», а також державних підприємств «Міжнародний дитячий центр «Артек» і «Український дитячий центр «Молода гвардія») та їх об'єднання зобов'язані спрямувати частину чистого прибутку (доходу) до Державного бюджету України у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України:

у розмірі 30 відсотків – державні унітарні підприємства, що є суб'єктами природних монополій, та державні унітарні підприємства, плановий розрахунковий обсяг чистого прибутку яких перевищує 50 мільйонів гривень;

у розмірі 15 відсотків – інші державні унітарні підприємства.

2. Чистий прибуток державних підприємств енергетичної галузі, з якого розраховується та сплачується частина чистого прибутку (доходу), зменшується на суму цільових коштів (обсяг інвестиційної складової), що надійшли у складі тарифу і спрямовуються на виконання інвестиційних проектів, рішення щодо яких приймаються Кабінетом Міністрів України, та на обсяг повернення кредитних коштів (у складі тарифу), запозичених для фінансування

капітальних вкладень на будівництво (реконструкцію, модернізацію) об'єктів згідно з відповідними рішеннями Кабінету Міністрів України.

Державними підприємствами електроенергетичної галузі, фінансування яких здійснюється в межах кошторису, затвердженого Національною комісією регулювання електроенергетики України, відрахування частини чистого прибутку (доходу) провадяться із суми перевищення фактично отриманих кошторисних доходів над фактично здійсненими кошторисними видатками у звітному періоді»...

...47. У Законі України «Про акціонерні товариства» (Відомості Верховної Ради України, 2008 р., № 50 – 51, ст. 384; 2010 р., № 22 – 25, ст. 263):

1) частину другу статті 30 викласти в такій редакції:

«2. Виплата дивідендів за простими акціями здійснюється з чистого прибутку звітного року та/або нерозподіленого прибутку на підставі рішення загальних зборів акціонерного товариства у строк, що не перевищує шість місяців з дня прийняття загальними зборами рішення про виплату дивідендів, відповідно до закону.

Виплата дивідендів за привілейованими акціями здійснюється з чистого прибутку звітного року та/або нерозподіленого прибутку відповідно до статуту акціонерного товариства у строк, що не перевищує шість місяців після закінчення звітного року.

У разі відсутності або недостатності чистого прибутку звітного року та/або нерозподіленого прибутку минулих років виплата дивідендів за привілейованими акціями здійснюється за рахунок резервного капіталу товариства або спеціального фонду для виплати дивідендів за привілейованими акціями»;

2) пункти 12 та 15 частини другої статті 33 викласти в такій редакції:

«12) розподіл прибутку і збитків товариства з урахуванням вимог, передбачених законом»;

«15) затвердження розміру річних дивідендів з урахуванням вимог, передбачених законом»...

...III. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2011 року...

Президент України В. ЯНУКОВИЧ

м. Київ
23 грудня 2010 року
№ 2856-VI

17



ПОСТАНОВА КАБІNETУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Про затвердження базового нормативу відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності у 2010 році господарських товариств, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави

від 5 січня 2011 р. № 1
Київ

Кабінет Міністрів України ПОСТАНОВЛЯЄ:

1. Затвердити базовий норматив відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності у 2010 році господарських товариств, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави (далі – базовий норматив), у розмірі 30 відсотків.

2. Фондові державного майна довести базовий норматив до суб'єктів управління корпоративними правами держави.

3. Фондові державного майна, міністерствам та іншим суб'єктам управління корпоративними правами держави у разі невиконання господарським товариством дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності у 2010 році до 1 липня 2011 р. вжити заходів до розірвання контракту з керівником такого господарського товариства.

4. Уповноважити Фонд державного майна надавати роз'яснення з питань застосування базового нормативу.

Прем'єр-міністр України М. АЗАРОВ

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ**НАКАЗ**

від 4 серпня 2010 р. № 214

Про затвердження Загальних правил поведінки державних службовців*Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 11 листопада 2010 р. за № 1089/18384*

Відповідно до статті 5 Закону України «Про державну службу», підпунктів 21, 22 пункту 4 Положення про Головне управління державної служби України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.09.07 № 1180, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Загальні правила поведінки державних службовців, що додаються.

2. Рекомендувати посадовим особам органів місцевого самоврядування при виконанні службових обов'язків керуватися цим наказом.

3. Юридичному департаменту Голодержслужби у встановленому порядку забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

4. Управлінню організаційно-аналітичного забезпечення роботи керівника та кадрової роботи Голодержслужби після державної реєстрації в Міністерстві юстиції України забезпечити опублікування цього наказу в черговому номері науково-практичного видання Голодержслужби «Вісник державної служби України».

5. Адміністративно-фінансовому департаменту Голодержслужби забезпечити оприлюднення цього наказу на офіційному веб-сайті Голодержслужби.

6. Адміністративно-фінансовому департаменту, департаменту персоналу державних органів та органів місцевого самоврядування, юридичному департаменту Голодержслужби після державної реєстрації в Міністерстві юстиції України забезпечити доведення цього наказу до відома центральних органів виконавчої влади, інших державних

органів, територіальних органів Голодержслужби, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

7. Адміністративно-фінансовому департаменту Голодержслужби ознайомити з цим наказом заступників Начальника Голодержслужби та керівників структурних підрозділів Голодержслужби.

8. Територіальним органам Голодержслужби після державної реєстрації цього наказу в Міністерстві юстиції України забезпечити проведення на відповідній території інформаційно-роз'яснювальної кампанії із застосування його норм.

9. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Голодержслужби від 23.10.2000 № 58 «Про затвердження Загальних правил поведінки державного службовця», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 07.11.2000 за № 783/5004.

10. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Начальника Голодержслужби згідно з розподілом повноважень.

11. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування*, крім розділу III та пунктів 4.3, 4.4 розділу IV Загальних правил поведінки державних службовців, затверджених цим наказом, які набирають чинності одночасно з введенням в дію Закону України «Про засади запобігання та протидії корупції».

В. о. Начальника Голодержслужби В. ТКАЧ

ЗАРЕЄСТРОВАНО
в Міністерстві юстиції України
11 листопада 2010 р. за № 1089/18384

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Головного управління державної служби України
04.08.2010 № 214

Загальні правила поведінки державних службовців**I. Загальні положення**

1.1. Ці Загальні правила є узагальненням стандартів етичної поведінки, доброчесності та запобігання конфлікту інтересів у діяльності державних службовців та способів врегулювання конфлікту інтересів. Вони ґрунтуються на Конституції України та визначених статтею 3 Закону України «Про державну службу» принципах державної служби, спрямовані на підвищення авторитету державної служби та зміцнення репутації державних службовців, а також інформування громадян про норми поведінки, яких вони мають очікувати від державних службовців.

При прийнятті на державну службу державний службовець ознайомлюється з цими Загальними правилами, про що робиться письмовий запис у його особовій справі.

1.2. Ці Загальні правила встановлюють основні вимоги до етики працівників органів державної влади, що займають посади, віднесені до відповідних категорій посад державних службовців згідно із Законом України «Про державну службу».

* Опубліковано в «Офіційному віснику України» від 3 грудня 2010 р. № 90. – Прим. ред.

1.3. Державна служба ґрунтується на таких основних принципах:

- служіння народу України;
- демократизму і законності;
- гуманізму і соціальної справедливості;
- пріоритету прав людини і громадянина;
- професіоналізму, компетентності, ініціативності, чесності, відданості справі;
- персональної відповідальності за виконання службових обов'язків і дисципліни;
- дотримання прав та законних інтересів органів місцевого і регіонального самоврядування;
- дотримання прав підприємств, установ і організацій, об'єднань громадян.

1.4. Суспільне призначення державної служби полягає в забезпеченні ефективного здійснення завдань і функцій Української держави шляхом сумлінного виконання державними службовцями покладених на них службових обов'язків.

1.5. Поведінка державних службовців має відповідати очікуванням громадськості й забезпечувати довіру суспільства та громадян до державної служби, сприяти ре-

алізації прав і свобод людини і громадянина, визначених Конституцією України і законами України.

1.6. Державний службовець має дбати про позитивний авторитет органів державної влади і державної служби в цілому, дорожити своїм ім'ям та статусом.

1.7. Державні службовці повинні утримуватися від демонстрації власних політичних поглядів та свого ставлення до політичних сил, партій, блоків, не допускати їх впливу на виконання службових обов'язків.

1.8. Державний службовець, як і інші громадяни, має право на приватне життя і повинен поважати приватне життя інших державних службовців, зберігати з цих питань конфіденційність інформації, якщо інше не встановлено законами України.

II. Загальні обов'язки державних службовців

2.1. Державний службовець при виконанні службових обов'язків повинен діяти на підставі, в межах та у спосіб, які передбачені Конституцією України та законами України, а також чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Акти місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийняті на відповідній території у межах їх повноважень, що не суперечать закону, є також обов'язковими до виконання державними службовцями будь-якого органу державної влади.

2.2. Державний службовець повинен сумлінно виконувати свої службові обов'язки, проявляти ініціативу і творчі здібності, постійно підвищувати професійну кваліфікацію та удосконалювати організацію своєї роботи.

2.3. Державний службовець має виконувати свої посадові обов'язки чесно, неупереджено, не надавати будь-яких переваг та не виявляти прихильності до окремих фізичних і юридичних осіб, політичних партій, рішуче виступати проти антидержавних проявів і сил, які загрожують порядку в суспільстві або безпеці громадян.

2.4. Державний службовець повинен сумлінно виконувати свої посадові обов'язки, дотримуватися високої культури спілкування, шанобливо ставитися до громадян, керівників і співробітників, інших осіб, з якими у нього виникають відносини під час виконання своїх посадових обов'язків.

Державний службовець зобов'язаний не допускати дій і вчинків, які можуть зашкодити інтересам суспільства та держави чи негативно вплинути на його репутацію.

2.5. Державний службовець має з належною повагою ставитися до прав, обов'язків та законних інтересів громадян, їх об'єднань, а також юридичних осіб, не повинен проявляти свавілля або байдужість до їхніх правомірних дій та вимог, допускати прояви бюрократизму, відомчості та місництва, нестриманість у висловлюваннях та не вчиняти дій, що дискредитують орган державної влади або ганьблять репутацію державного службовця.

2.6. Державний службовець має виявляти толерантність і повагу до різних релігійних організацій, шанувати народні звичаї і національні традиції, при цьому не демонструвати свої релігійні переконання чи уподобання, дотримуватися установленого протоколу у відносинах з представниками міжнародних організацій, іноземних установ та громадян.

2.7. Одяг державного службовця повинен бути офіційно-ділового стилю і не суперечити загальноприйнятим вимогам пристойності.

2.8. При виконанні своїх повноважень державний службовець має забезпечувати, щоб матеріальні та фінансові ресурси, які йому доручені, використовувались раціонально, ефективно та економно.

2.9. Державний службовець повинен постійно поліпшувати свої уміння, знання і навички відповідно до функцій та завдань займаної посади, підвищувати свій професійний, інтелектуальний та культурний рівень.

2.10. Державний службовець зобов'язаний своєчасно і точно виконувати рішення органів державної влади чи посадових осіб, розпорядження і вказівки своїх керівників.

2.11. Державний службовець зобов'язаний діяти в межах своїх повноважень.

У разі одержання доручення, яке суперечить чинному законодавству України, державний службовець зобов'язаний невідкладно в письмовій формі повідомити про це посадову особу, яка дала доручення, а в разі наполягання на його виконанні – повідомити вищу за посадою особу.

2.12. Державні службовці не можуть брати участь у страйках і вчиняти інші дії, що перешкоджають нормальному функціонуванню державного органу.

2.13. Державному службовцю забороняється розголошувати довірену йому державну таємницю, іншу інформацію з обмеженим доступом, установлену Законами України «Про інформацію», «Про державну таємницю», та інформацію, яка стала йому відома у зв'язку з виконанням своїх службових обов'язків, у тому числі й після залишення ним державної служби, а також використовувати таку інформацію для власного інтересу або інтересу інших осіб у формі порад чи рекомендацій.

Водночас державний службовець не повинен приховувати від громадян факти й обставини, що становлять загрозу для життя, здоров'я і безпеки людей.

III. Врегулювання конфлікту інтересів

3.1. Державний службовець зобов'язаний у межах своїх повноважень вживати заходів щодо недопущення конфлікту інтересів, а саме будь-якої можливості виникнення реальних або таких, що видаються реальними, протиріч між його приватними інтересами та його службовими повноваженнями, наявність яких може вплинути на об'єктивність або неупередженість прийняття рішень, а також на вчинення чи невчинення дій під час виконання наданих йому службових повноважень.

3.2. Обставини, що можуть призвести до виникнення конфлікту інтересів, повинні бути усунуті до того, як державний службовець буде призначений на посаду.

У разі коли обставини, що можуть призвести до виникнення конфлікту інтересів, склалися після призначення на посаду, державний службовець повинен невідкладно повідомити в письмовій формі про це свого безпосереднього керівника та терміново вжити заходів щодо усунення таких обставин.

3.3. У разі виникнення конфлікту інтересів або за наявності підстав, за яких він може виникнути, державний службовець повинен дотримуватися цих Загальних правил.

3.4. Якщо державному службовцю стало відомо про наявність конфлікту інтересів у інших державних службовців, йому необхідно повідомити про це свого безпосереднього керівника.

Державний службовець, який повідомив про конфлікт інтересів свого безпосереднього керівника і вважає, що вжиті заходи є недостатніми, може повідомити про це в письмовій формі керівника органу державної влади.

3.5. Безпосередній керівник зобов'язаний вжити всіх необхідних заходів, спрямованих на запобігання конфлікту інтересів, шляхом доручення виконання відповідного службового завдання іншій посадовій особі, особистого виконання службового завдання чи в інший спосіб, передбачений законодавством.

3.6. У разі виникнення конфлікту інтересів у державного службовця, який входить до складу колегіального органу (комітету, комісії, колегії, ради тощо), такий державний службовець не повинен брати участь у прийнятті рішення, якщо його неучасть не впливає на повноваження цього органу.

У разі якщо неучасть державного службовця, у якого виник конфлікт інтересів і який входить до складу колегіального органу, у прийнятті рішень цим органом призведе до втрати повноважень цим органом, участь такого державного службовця у прийнятті рішень має здійснюватися під контролем.

3.7. Державному службовцю рекомендується позбутися приватного інтересу, з приводу якого може виникнути конфлікт інтересів, шляхом відчуження корпоративних прав, майна або майнових прав, передачі їх у довірче управління або в будь-який інший спосіб.

3.8. У разі неможливості усунення конфлікту інтересів шляхом заміщення державного службовця іншою особою та відсутності можливостей для його переведення на іншу посаду відповідної категорії посад державних службовців керівник органу, де працює державний службовець, або його заступник відповідно до розподілу повноважень у найкоротший строк, але не більше ніж протягом одного робочого дня, приймає рішення про здійснення контролю за рішеннями, що приймаються цим державним службовцем.

У рішеннях зазначаються форма контролю, відповідальна особа та вимоги до державного службовця щодо прийняття рішень стосовно предмета конфлікту інтересів.

3.9. Державний службовець не пізніше наступного робочого дня з дня прийняття рішення про застосування контролю ознайомлюється з таким рішенням.

Якщо конфлікт інтересів виникає у зв'язку з діяльністю державного службовця у складі колегіального органу, рішення про запровадження контролю над таким державним службовцем надсилається усім членам колегіального органу.

3.10. Контроль здійснюється у такій формі: перевірка особою, визначеною керівником державного органу, змісту рішень чи проектів рішень, що приймаються або розробляються державним службовцем або відповідним колегіальним органом з питань, пов'язаних із предметом конфлікту інтересів;

розгляд справ та прийняття рішень державним службовцем у присутності особи, визначеної керівником державного органу.

IV. Запобігання проявам корупції

4.1. Державний службовець зобов'язаний неухильно дотримуватись обмежень і заборон, передбачених антикорупційним законодавством та Законом України «Про державну службу», уникати дій, які можуть бути сприйняті як підстава підозрювати його в корупції. Своєю поведінкою він має продемонструвати, що не терпить будь-яких проявів корупції, відкидає пропозиції про незаконні послуги, чітко розмежує службу і приватне життя, при най-

менших ознаках корумпованої поведінки інформує керівника свого структурного підрозділу.

Державному службовцю, який має відомості про вчинення іншими державними службовцями порушень вимог, передбачених Законами України «Про державну службу», «Про боротьбу з корупцією», цими Загальними правилами, слід передавати такі відомості керівнику органу державної влади.

4.2. Державний службовець має дотримуватися спеціальних обмежень, передбачених статтею 12 Закону України «Про державну службу» та статтею 5 Закону України «Про боротьбу з корупцією».

4.3. Державному службовцю забороняється безпосередньо або через інших осіб отримувати подарунки від юридичних або фізичних осіб:

за рішення, дії чи бездіяльність в їх інтересах, що приймаються, вчинюються як безпосередньо таким службовцем, так і за його сприяння іншими посадовими особами та органами;

якщо особа, яка надає подарунок, є підлеглою такої особи;

в інших випадках, якщо особа отримує подарунок з мотивів, пов'язаних з її службовим становищем.

4.4. Якщо державний службовець виявив подарунок у своєму службовому приміщенні чи отримав його в інший спосіб, він зобов'язаний невідкладно письмово повідомити про цей факт свого безпосереднього керівника.

Про виявлення подарунка складається акт у довільній формі, в якому зазначаються характеристики подарунка та обставини, за яких його було виявлено. Акт підписується державним службовцем, який виявив подарунок, безпосереднім керівником та особою, відповідальною за запобігання проявам корупції в органі державної влади.

4.5. Керівники органів чи їх структурних підрозділів у разі виявлення чи отримання інформації про вчинення підлеглим корупційного діяння або порушення спеціальних обмежень, встановлених статтею 5 Закону України «Про боротьбу з корупцією», в межах своєї компетенції зобов'язані вжити заходів до припинення таких діянь та негайно повідомити про їх вчинення будь-який з державних органів, зазначених у пунктах «а», «а-1» і «б» статті 4 цього Закону.

4.6. Державні службовці повинні дотримуватися цих Загальних правил. За порушення законодавства про державну службу державні службовці несуть відповідальність відповідно до Закону України «Про державну службу».

*В. о. директора юридичного департаменту
Головдержслужби А. КОЗЛОВСЬКИЙ*

Нове в законодавстві

Законом України від 2 грудня 2010 р. № 2756-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України» внесено зміни до статті 13 Закону України «Про державну службу» (далі – Закон). Відповідно до зазначеної статті Закону особа, яка претендує на зайняття посади державного службовця третьої – сьомої категорій, передбачених статтею 25 Закону, подає за місцем майбутньої служби довідку органу державної податкової служби про подану декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію). У декларації про майновий стан і доходи (податковій декларації) зазначаються відомості про доходи та зобов'язання фінансового характеру, в тому числі

за кордоном, а також у додатку до податкової декларації зазначаються відомості стосовно членів сім'ї.

Особа, яка претендує на зайняття посади державного службовця першої та другої категорій, передбачених статтею 25 Закону, повинна зазначити в податковій декларації також відомості про належні їй та членам її сім'ї нерухоме та цінне рухоме майно, вклади в банках і цінні папери.

Декларація про майновий стан і доходи (податкова декларація) державним службовцем подається щорічно органу державної податкової служби за своєю податковою адресою.

Порядок зберігання і використання довідок та зазначених відомостей встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Визначення елементів продуктивної системи сільськогосподарського землекористування



**Олександр
ДРАПКОВСЬКИЙ**

директор Центру економіки та організації міського землекористування (м. Київ), заслужений оцінювач УТО



Ірина ІВАНОВА

заступник директора Центру економіки та організації міського землекористування (м. Київ), заслужений оцінювач УТО

Скасування мораторію на продаж земель товарного сільськогосподарського виробництва виводить на ринок нову категорію об'єктів оцінки – сільськогосподарську нерухомість, яка відрізняється великим розмаїттям форм. Це оброблені та необроблені землі, зрошувані та осушені землі, землі під багаторічними насадженнями, будинками та спорудами. До сільськогосподарської нерухомості також належать землі, які перебувають у стадії меліоративного будівництва, відновлення родючості, землі тимчасової консервації та інші. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають різну за функціональним використанням внутрішню структуру. Проте не розмаїття форм земельних ділянок складатиме основні труднощі в оцінці сільськогосподарської нерухомості, а існуюче прагнення розглядати землю виключно як природний ресурс, зводячи її цінність лише до родючості ґрунтів. Це може негативно вплинути не тільки на об'єктивність оцінки сільськогосподарської нерухомості, але й на розвиток відповідного ринку загалом.

Однобокий підхід до землі як об'єкта оцінки суперечить не тільки чинній Методичці експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі – Методика) [1], а й міжнародним та європейським стандартам оцінки, на положеннях яких Методика розроблена.

Результати проведеного авторами аналізу документів Міжнародного комітету зі стандартів оцінки [2], Європейської групи оціночних асоціацій [3], національних стандартів європейських країн [4] свідчать, що Методика не містить положень, які суперечать загальноприйнятим нормам оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, і є адекватною методичною базою для вирішення завдань ринку сільськогосподарської нерухомості.

Проблеми оцінки сільськогосподарської нерухомості потрібно вбачати не в площині методичного забезпечення, а в нерозвиненості ринку і, як наслідок, у недостатності ринкових да-

них для застосування класичних методів визначення ринкової вартості сільськогосподарських угідь – інвестиційного та зіставлення цін продажів.

В умовах, що склалися, єдиною доступною для оцінювача інформацією для визначення ринкової вартості земельної ділянки буде залишкова продуктивність (зиск), яку можна отримати від сільськогосподарської діяльності, що здійснюється на цій ділянці.

У такій ситуації оцінка проводиться за допомогою методу капіталізації земельної ренти (метод зисків). Незважаючи на те, що цей метод жорстко критикується за його квазіринковий характер («метод залишкової вартості заміщення» стосовно сільськогосподарських угідь), він досить широко застосовується в країнах з розвинутою ринковою економікою, наприклад, Австралії, США, Канаді, Франції [5, 6].

Автори мають на меті розглянути питання, які виникають у разі застосування методу зисків, та запропонувати шляхи їх вирішення. З огляду на це у статті буде розглянуто:

структуру продуктивної системи сільськогосподарського землекористування;

співвідношення понять дохід від використання землі та дохід від землі; імператив застосування альтернативної вартості доходу та витрат;

природу залишкової продуктивності та проблему розподілу її приросту в результаті інтенсифікації сільськогосподарського виробництва між інтересами підприємця, що провадить діяльність на чужій землі, та власника землі.

Метод зисків базується на припущенні, що власник землі не провадить підприємницької діяльності на земельній ділянці, а надає її підприємцю, який сплачує йому певну частку власного прибутку. При цьому частка власника визначається, насамперед, корисними властивостями земельної ділянки, а не підприємницькими здібностями користувача землі, тобто в методі зисків капіталізується не вся величина залишкової продуктивності, а лише та частина, яка становить дохід від землі – земельну ренту.

Такий дохід подібний до орендної плати, внесеної орендарем, тому розмір частки власника розраховується на основі аналізу орендних платежів. В іншому випадку, визначення вартості методом капіталізації земельної ренти потребує попередньої оцінки трьох ключових елементів: загального залишку доходу від використання землі, прибутку підприємця та земельної ренти.

Продуктивне використання сільськогосподарських земель передбачає, що до землі як чинника виробництва мають додаватися також праця, капітал та підприємницька ініціатива.

Праця включає витрати, пов'язані з отриманням та продажем сільськогосподарської продукції, зокрема придбанням посівного матеріалу, добрив, виконанням польових робіт, транспортуванням, зберіганням, використанням техніки тощо.

Капітал розглядається як вартість власних та позикових коштів, спрямованих на покриття вищезазначених витрат.

Підприємницька ініціатива пов'язана з ризиком, який бере на себе підприємець, приймаючи рішення про виробництво тієї чи іншої сільськогосподарської продукції, і передбачає отримання прибутку на додаток до повернення інвестованого капіталу.

Таким чином, земля, праця, капітал та підприємницька ініціатива відображають основні групи матеріальних та нематеріальних ресурсів, необхідних для отримання кінцевого продукту – доходу від використання землі. Кожен з цих чинників має бути забезпечений доходом, отриманим від реалізації сільськогосподарської продукції. Проте у зв'язку з тим, що земля фізично нерухома, а праця, капітал та підприємницька ініціатива додаються до неї, продуктивність землі виражена у тому доході, який залишається після покриття витрат на ці чинники.

З огляду на це, слід зазначити, що по-перше, для отримання продукту підприємцем можуть бути використані як залучені, так і власні ресурси, внаслідок чого витрати можуть мати явний та неявний характер. Проте незалежно від характеру витрати мають бути враховані або за ціною, сплаченою за них на ринку (явні витрати), або за альтернативною вартістю, тобто за найбільшим доходом, який можна одержати на ринку за використання власних ресурсів (неявні витрати).

По-друге, під час визначення розміру винагороди за підприємницьку ініціативу в складі витрат на отримання кінцевого продукту слід приймати нормальний прибуток, розмір якого визначається рівнем прибутковості, типовим для певного виду діяльності, тобто тим рівнем, який утримує підприємця в цій галузі.

Іншою формою доходу може бути

економічний прибуток, який є додатковим доходом підприємця, одержаним завдяки більш ефективній діяльності у певній галузі. Цей прибуток одержують не всі підприємці, і він не належить до необхідних витрат. Таким чином, економічний прибуток – це надлишковий дохід від використання землі відносно витрат на отримання продукту, включаючи нормальний прибуток підприємця.

Водночас земля в складі продуктивної системи не повинна розглядатися як пасивний чинник. Завдяки своїм характеристикам та, насамперед, вигідному місцезостанування земля дає змогу задовольняти специфічні потреби, мінімізувати загальні витрати і/або збільшувати загальний дохід.

З огляду на це найбільш методологічно складним є визначення абсолютної величини земельної ренти, тому що це значення є залишком доходу від використання землі після покриття витрат, пов'язаних з одержанням доходу, включаючи фінансування витрат і прибуток підприємця. Якщо відносно витрат та вартості кредитних коштів завжди можна знайти ринкові дані, то відносно прибутку підприємця будуть виникати труднощі стосовно підтвердження їх ринкового рівня.

Це пов'язано з тим, що прибуток підприємця та земельна рента мають однакову природу в системі продуктивних чинників, виступаючи компонентами загального залишку доходу від використання землі. Іншими словами, щоб визначити величину земельної ренти, потрібно знати розмір прибутку підприємця, припускаючи що він провадить діяльність на чужій землі, та навпаки, щоб визначити розмір прибутку підприємця потрібно знати величину земельної ренти, яка відображає інтерес власника землі. Така ситуація відповідає одному з важливих положень загальної теорії систем. Відповідно до цього положення рівновага в динамічній системі можлива лише тоді, коли кожен з її компонентів перебуває у рівновазі в даному стані за умов, заданих йому іншими компонентами [7].

На практиці це питання вирішується шляхом аналізу контрактних ставок орендної плати за землю, за допомогою яких власник землі отримує земельну ренту. Очевидно, що за інших рівних умов високі контрактні ставки зменшують прибуток підприємця, ущемляючи його інтерес, а низькі – збільшують прибуток, ущемляючи інтерес власника землі.

Ринок знаходить компроміс між інтересами підприємця, який провадить діяльність на чужій землі, і власника землі шляхом установа ринкового рівня ставок оренди, який відображає типовий рівень незалежних контрактних ставок для подібних земельних ділянок. Такі контрактні ставки, утво-

рюючи множину із неорієнтованою в часі динамікою, підпорядковуються закону нормального розподілу, що дає змогу розрахувати не лише значення ринкової ставки, але й розмір нормального прибутку підприємця (рис. 1).

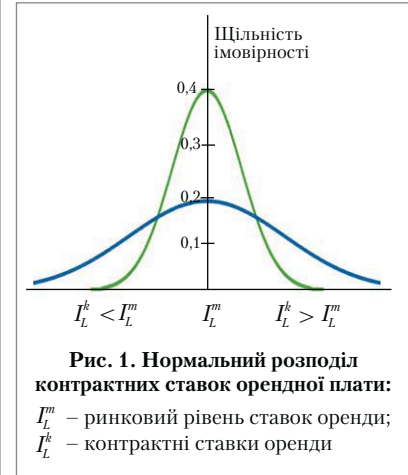


Рис. 1. Нормальний розподіл контрактних ставок орендної плати:

I_L^m – ринковий рівень ставок оренди;
 I_L^k – контрактні ставки оренди

Застосування розміру нормального прибутку суттєво полегшує завдання визначення ринкової ставки орендної плати, а отже і релевантної земельної ренти. Проте його застосовують лише в короткостроковому періоді за умови незмінності залишкової продуктивності. Об'єктивно розвиток ринкової системи спрямований на збільшення залишкової продуктивності, у результаті чого розподіл контрактних ставок орендної плати за землею в кожний період часу підпорядковується більш складним закономірностям.

Збільшення залишкової продуктивності є наслідком або підвищення споживчих властивостей земельної ділянки, або впровадження нових технологій у сільськогосподарському виробництві [8]. Таке збільшення стимулює зростання цін на землю з одночасним посиленням тенденцій до інтенсифікації використання землі. При цьому поширення в районі розміщення подібних земельних ділянок нововведень і нових підвищених контрактних ставок орендної плати за землею свідчить, що процеси реалізації інтересів землекористувача і власника землі та їх взаємодія під час формування ринкової вартості неоднозначні в різні періоди часу.

На початковому етапі збільшення залишкової продуктивності пов'язане із зусиллями підприємця та зумовлене його прагненням одержати додатковий дохід – економічну ренту. На цьому етапі приріст загального залишку привласнюється землекористувачем у вигляді економічного прибутку, збільшення якого є більш суттєвою мотивацією для інновацій, ніж виконання зобов'язань перед власником землі зі сплати орендної плати.

Можливість одержання економічного прибутку стимулює впроваджен-

ня нововведень і в інших господарствах району, і тим самим збільшує залишкову продуктивність, що дає змогу власнику землі збільшувати контрактні ставки орендної плати, темп росту яких тим вищий, чим більший розмір економічного прибутку.

Як правило, власники землі стосовно одержання прибутку орієнтуються на господарства з найбільш високими доходами від використання землі, що в результаті стимулює землекористувачів упроваджувати нові технології сільськогосподарського виробництва. Отже, ці процеси мають взаємостимулюючий характер.

Ентропійна модель найкраще відображає взаємостимулювання інтересів власника землі та землекористувача, дає змогу отримати агреговані оцінки ступеню поширення в районі нововведень у сільськогосподарському виробництві та нових контрактних ставок орендної плати за землю і, таким чином, виявити характер взаємодії інтересів землекористувача та власника землі.

Як міра поширення нововведень (H_p) і контрактних ставок (H_k) протягом збільшення залишкової продуктивності може бути використаний інформаційний показник розмаїття К. Шеннона, який є сумою всіх добутків відносних частот появи події (нововведень і контрактних ставок) та їх двійкових логарифмів із протилежним знаком:

$$H_p = -\sum_{t=1}^n p_{pt} \log p_{pt}$$

та

$$H_k = -\sum_{t=1}^n p_{kt} \log p_{kt}.$$

Основою для побудови цієї моделі є інформація про всю сукупність розташованих у районі господарств (X), кожне з яких у конкретний момент часу (t -й період) характеризується наявністю (або відсутністю) p -го рівня нововведень і k -го рівня контрактних ставок. Кожний період збільшення залишкової продуктивності можна охарактеризувати кількістю господарств, які досягли p -го рівня нововведень у сільськогосподарському виробництві (x_{pt}) і k -го рівня контрактних ставок орендної плати за землю (x_{kt}), або їх часток до загальної кількості:

$$p_{pt} = x_{pt} / \sum_{t=1}^n x_{pt} \quad \text{та} \quad p_{kt} = x_{kt} / \sum_{t=1}^n x_{kt},$$

де $\sum_{t=1}^n x_{pt}$ та $\sum_{t=1}^n x_{kt}$ – стан, коли всі господарства району досягли відповідно p -го рівня нововведень у сільськогосподарському виробництві та k -го рівня контрактних ставок орендної плати за землю. При цьому для величин p_{pt} та p_{kt} виконуються такі співвідношення:

$$0 \leq p_{pt} \leq 1; \quad \sum_{t=1}^n p_{pt} = 1;$$

$$0 \leq p_{kt} \leq 1; \quad \sum_{t=1}^n p_{kt} = 1,$$

тобто величини p_{pt} та p_{kt} можуть розглядатися як імовірності досягнення господарствами району p -го (відповідно k -го) рівнів у t -й період часу.

Розподіл значень ентропійних мір H_p та H_k за періодами

$$H_{pt} = -p_{pt} \log p_{pt} \quad \text{та} \quad H_{kt} = -p_{kt} \log p_{kt}$$

може бути засобом відображення динаміки взаємодії інтересів землекористувача (підприємця) і власника землі та їх впливу на ринковий рівень орендних ставок, що формується в межах параметрів, які відповідають рівню нововведень (прибутку підприємця) та рівню контрактних ставок орендної плати за землю.

Розрахункова крива динаміки значень ентропійних мір прибутку підприємця та контрактних ставок орендної плати може відрізнитися від конкретних значень по кожному господарству, але являючись апроксимацією процесу принципово повторює загальну тенденцію розподілу їх значень по всіх господарствах, за якої у певних проміжках часу по черзі домінує то одна, то інша компонента загального залишку доходу від використання землі (рис. 2).

На графіку спостерігається різке розходження темпів зростання прибутку підприємця та контрактних ставок орендної плати за землю, яке свідчить про ознаку накопичення диспропорцій в узгодженні інтересів землекористувачів та власників землі. Зміна відношення темпів зростання економічного прибутку та контрактних ставок відповідає тим точкам на графіку, в яких розходження значень їх ентропійних мір досягають максимуму. На графіку такі ситуації спостерігаються тричі: до точки A ($H_{pt} > H_{kt}$), між точками A та B ($H_{kt} > H_{pt}$) та після точки B ($H_{pt} > H_{kt}$).

Вплив ефекту отримання економічного прибутку на впровадження нововведень триває до певної межі ($H_{pt} > H_{kt}$ та $H_{pt} - H_{kt} = \max_A$), за якою дедалі більшу роль відіграє виконання вимог власників землі. Подолання цієї межі спричиняє уповільнення зростання економічного прибутку за одночасного прискорення росту контрактних ставок орендної плати.

Набраний раніше випереджувальний темп зростання контрактних ставок орендної плати завдяки інерційності поведінки суб'єктів ринку зберігається доти, поки розбіжності між значеннями H_{pt} та H_{kt} не досягнуть, як зазначалося вище, максимуму. Для випадків, коли $H_{kt} > H_{pt}$ та $H_{kt} - H_{pt} = \max_{AB}$, сутність процесу подальшого стимулювання впровадження нововведень у сільськогосподарське виробництво полягає в новій можливості збільшення розміру прибутку підприємця.

Лише точки A і B на графіку фіксують моменти відносної збалансованості інтересів землекористувачів і власників землі, за яких відношення H_{pt} та H_{kt} дорівнює одиниці.

Аналіз структури процесу взаємостимулювання компонент загального залишку на основі ентропійної моделі дає змогу дійти висновку щодо перехресного впливу ентропії прибутку підприємця та контрактних ставок орендної плати, який спричиняє зміну їх загального зростання таким чином, що компонент, який відстає, набуває прискорення, а компонент, який випереджає, – уповільнення темпів зростання.

Загальна тенденція розвитку компонент загального залишку як функція досягнутого ними рівня посилюється або ослаблюється залежно від сприйняття відносного зростання прибутку підприємця та контрактних ста-

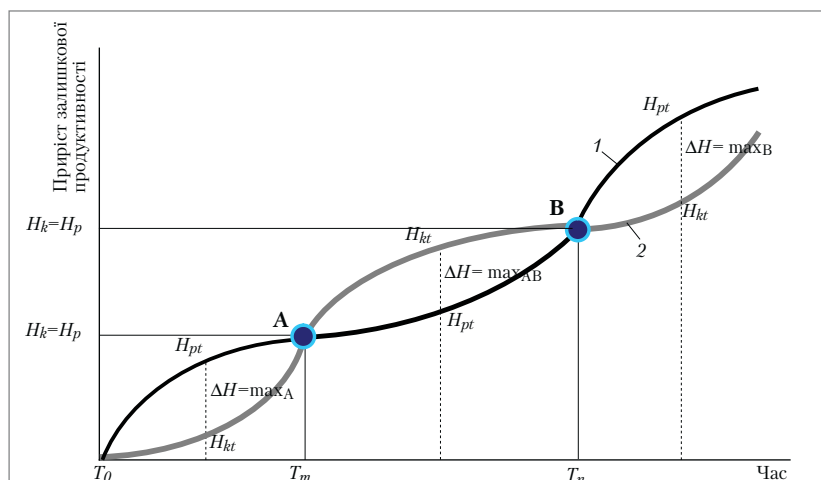


Рис. 2. Взаємодія інтересів землекористувача та власника землі в процесі формування ринкового рівня орендної плати за землю:

- 1 – інтерес землекористувача (рівень прибутку підприємця);
- 2 – інтерес власника землі (рівень контрактної орендної плати)

вок орендної плати, яке полягає у внеску їх ентропії в ентропію формування ринкової орендної плати. Коли внески однакові, ймовірності появи нових рівнів прибутку та контрактних ставок тимчасово зрівнюються, притому що їх власні темпи зростання можуть залишатися різними.

Застосування ентропійної моделі взаємостимулювання інтересів землекористувачів і власників землі, яка враховує порівняльну зміну загального залишку в конкретний період відносно попереднього періоду, дає змогу прогнозувати, по-перше, ймовірні моменти зміни розмірів прибутку підприємця та контрактних ставок і зміни тенденцій їх відносного росту та, по-друге, загальну тенденцію зміни рівня ринкових орендних ставок.

Правомірно порушити питання щодо можливості визначення ринкової ставки орендної плати за землю в умовах розглянутого процесу взаємодії та взаємостимулювання інтересів землекористувачів і власників землі.

Йдеться про формалізацію динаміки зміни загального залишку доходу від використання землі, що містить періодичні та монотонні складові. Якщо періодичні складові характеризує відносна зміна темпів зростання ентропії в прибутку підприємця та контрактних ставок орендної плати в результаті їх взаємостимулювання, то монотонна складова відображає загальну тенденцію зростання ринкових орендних ставок.

Різна роль інтересів землекористувачів та власників землі у формуванні ринкового рівня орендних ставок і міри їх впливу на рівень контрактних ставок орендної плати не допускають їх прямого підсумовування, тому для отримання значення ринкової ставки

орендної плати за землю в районі в t -й проміжок часу був застосований метод головної компоненти:

$$I_{Lt} = I_{L0} + \alpha \cdot H_{pt} + \beta \cdot H_{kt},$$

де I_{Lt} – ринкова ставка орендної плати в регіоні в t -й період; I_{L0} – ринкова ставка орендної плати в регіоні на початковому, до збільшення залишкової продуктивності, періоді; α – вага інтересу землекористувача; β – вага інтересу власника землі; H_{pt} – міра ентропії інтересу землекористувача (рівень прибутку підприємця); H_{kt} – міра ентропії інтересу власника землі (рівень контрактної ставки орендної плати за землю).

Таким чином, оцінка ринкової ставки орендної плати за землю передбачає два види порівняння – порівняння змін розміру загального залишку доходу від використання землі та порівняння співвідношення рівнів прибутку підприємця і контрактних ставок орендної плати за землю. Ймовірність зміни ринкової вартості в результаті впровадження нововведень залежить не тільки від змін розміру загального

залишку доходу, але й від темпів зміни його компонентів в усій сукупності господарств району.

Отже, ще раз звернімо увагу, що на стадії ринку сільськогосподарських угідь, який розвивається, для їх релевантної оцінки потрібно враховувати взаємостимулюючий характер інтересів землекористувача та власника землі в збільшенні загального залишку доходу від використання землі. Динаміку внеску кожного з цих компонентів можна відобразити за допомогою ентропійної моделі, яка практично однаково адекватна для прогнозування ринкового рівня орендних ставок для різної кількості господарств внаслідок оперування не абсолютними, а відносними (ймовірнісними) показниками основних змінних. У цій моделі немає механізму накопичення похибок, які визначаються тільки надійністю вихідної інформації та адекватністю компонентної структури загального залишку доходу від використання землі. У цьому сенсі запропонована модель має не тільки теоретичний, але й практичний інтерес.

ЛІТЕРАТУРА

1. *Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок* [Затверджено постановою КМУ від 11.10.02 № 1531] // Офіц. вісн. України. – 2002. – № 42.
2. *Міжнародні стандарти оцінки* [8-ме вид.]/ Пер. з англ. С. О. Пузенко. – К.: АртЕк, 2008. – 432 с.
3. *Европейське стандарти оцінки 2000* / Пер. с англ. – М.: РОО, 2003. – 264 с.
4. *Standard of The Polish Federation of Valuers' Associations* [Standard V. 4]. – Warsaw: PFVA, 2000.
5. *Я. Коновальчук*. Основні принципи оцінки сільськогосподарської нерухомості у Польщі/ Пер. з польськ. – К.: УКРелс, 1999. – 28 с.
6. *S. Keith*. Rural Property Tax Systems in Central and Eastern Europe. – Rome: FAO, 2002.
7. *У. Р. Эшби* Введение в кибернетику [3-е изд.]. – М.: УРСС. КомКнига, 2006. – 432 с.
8. *The Appraisal of Real Estate*. 13 th ed. – Chicago: Appraisal Institute, 2008. – 742 p.

УДК 330.526.33:347.12

Окрема думка

Роль оцінки в реалізації повноважень органів приватизації щодо розпорядження землями під об'єктами державної власності

Валерій ГАЙДУК

начальник відділу аналітичного забезпечення оціночної діяльності ЦА ФДМУ

У попередній статті автора (Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2010, № 5) були розглянуті особливості регулювання відносин продавця й покупця під час приватизації об'єктів нерухомості в Україні, здійснено аналіз приватизаційного й земельного законодавства щодо можливостей реалізації державними органами приватизації повноважень з відчуження земельних ділянок під об'єктами державної власності.

З метою повного розкриття значеної теми доцільно висвітлити аспекти, пов'язані з приватизацією державних об'єктів разом із земельними ділянками.

Об'єкти приватизації та питання набуття прав на земельні ділянки

Спробуємо проаналізувати зміни у процедурі приватизації та питання, вирішення яких потребує набуття прав на

земельні ділянки під об'єктами, стосовно типу об'єкта та способу приватизації. У разі отримання заяв від громадян, юридичних осіб про відчуження земельних ділянок державної власності або при-

© В. Я. Гайдук, 2011

Стаття надійшла до редакції 26.11.10, друкується в авторському викладі

йняття управлінського рішення державні органи приватизації готують висновки щодо необхідності та можливості поділу земельної ділянки, виділення надлишкових площ в окремі земельні ділянки (в тому числі земельних ділянок сільськогосподарського призначення). Одночасно державні органи приватизації з'ясовують питання щодо дозволених видів використання земельної ділянки (стаття 20 Земельного кодексу України), готують висновки про збереження чи зміну функціонального призначення земельних ділянок. Під час такої роботи органи приватизації мають враховувати особливості законодавства про приватизацію державного майна. Саме ці особливості і виявляють суперечності та неузгодженість земельного законодавства з приватизаційними нормативними актами стосовно можливості реалізації державними органами приватизації своїх повноважень з розпорядження землями.

Так, Порядком продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності (далі – Порядок), затвердженим постановою КМУ від 08.07.09 № 689, практично обмежено перелік об'єктів, які згідно зі статтею 18¹ Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.92 № 2163-ХІІ підлягають приватизації разом із земельними ділянками та які відповідно до законодавства можуть або підлягають приватизації іншими способами, крім аукціону. У Порядку некоректно застосовано термін «об'єкт аукціону» для таких об'єктів.

Який порядок застосовувати у разі викупу об'єкта приватизації? Земельна ділянка, на якій цей об'єкт розташований, має приватизуватися на аукціоні? Тоді для двох складових одного й того самого об'єкта мають застосовуватися різні приватизаційні процедури.

Суперечності також зачіпають норми Земельного кодексу України щодо одночасного переходу у власність земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомості (підприємство, будівля, споруда). Наслідком цього є правові колізії, що виникають між власниками, користувачами, розпорядниками об'єктів нерухомості, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади, які здійснюють реєстрацію, контроль за використанням земель та отриманням платежів.

Неузгодженість у законодавстві також стосується об'єктів державної власності, які відповідно до статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» та статті 2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 06.03.92 № 2171-ХІІ належать до об'єктів нерухомості, але не підпадають під процедури продажу, що визначені у Порядку.

З огляду на це, визначення терміна «об'єкт аукціону» підлягає редагуванню.

Таку термінологію доцільно замінити і привести у відповідність до визначеного у статті 181 Цивільного кодексу України поняття – нерухоме майно. Функція розпорядження земельними ділянками державної власності має охоплювати більше об'єктів приватизації, у тому числі зазначені в Земельному кодексі України (розділ Х. Перехідні положення), зокрема господарські товариства, у статутному капіталі яких державі належать частки (акції, паї), та об'єкти оренди, які підлягають викупу. Крім того, потрібно узгодити процедури приватизації з нормами чинного законодавства, встановити такий порядок продажу, який забезпечить набуття права власності (права користування) на земельну ділянку для всіх об'єктів нерухомого майна новими власниками.

Оцінка об'єктів нерухомості, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками

Становлення оціночної діяльності в Україні відбувалося в період розвитку національного законодавства, орієнтованого на формування в суспільстві ринкових відносин, коли політичні погляди на процеси реформування власності і державне регулювання оціночної діяльності не могли не позначитися на формуванні оцінювачами специфічного для українського ринку нерухомості поняття ринкової вартості. Такий підхід забезпечував продаж будівель і споруд без земельних ділянок, на яких вони розташовані, або з урахуванням вартості умовного права користування земельною ділянкою без чіткого визначення меж та розмірів. Це призвело до викривленого поняття об'єкта нерухомості в оцінювачів. Продавці і покупці цього майна за результатами оцінки визначали грошовий еквівалент нерухомості без урахування земельної ділянки (її розмірів та прав стосовно неї). Як наслідок, під час корпоративізації підприємства створювалось акціонерне товариство без основного капіталу (земельної ділянки). Підприємство як єдиний майновий комплекс розглядалося не зовсім так, як зазначається у п. 2 статті 191 Цивільного кодексу України, а саме: «До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди...».

Оцінювачі ж який об'єкт отримували, такий і оцінювали. Пізніше така ситуація закріпилася відповідними нормативними актами, і сьогодні ми вже змушені вносити до статутного капіталу земельну ділянку державної власності.

Інший варіант проведення оцінки в умовах дії двох законів України – «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.01 № 2658-III та «Про оцінку земель» від 11.12.03 № 1378-IV – передбачає визначення вартості в окремих звітах

про оцінку складових об'єкта нерухомості, що спричиняє подвійне врахування вартості прав користування земельною ділянкою. У цьому випадку нерухоме майно також не оцінюється за ринковою вартістю. І ми мали б визнати, що визначали не ринкову вартість, або привести визначення вартості нерухомості у відповідність до оцінки єдиного неподільного об'єкта (земельної ділянки із земельними поліпшеннями). Проте, як свідчить практика, оцінювачам (у тому числі органам приватизації) легше було пристосуватися до ситуації, ніж виправити ustalений порядок.

Після внесення змін до Земельного кодексу України саме на Порядок покладалося методичне забезпечення продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Порядок мав визначити вимоги до оцінки (складання звітів та їх рецензування), передбачити заходи, необхідні та достатні, для підготовки об'єктів до продажу (формування необхідної та достатньої для оцінки і оформлення прав на земельну ділянку документації, проведення землепорядних робіт), визначити способи продажу, які б відповідали приватизаційному законодавству. Але не все вдалося врегулювати Порядком і низка питань потребує роз'яснень.

За існування різних вимог зазначених законів до здійснення оцінки одного і того самого об'єкта перед державними органами приватизації постає питання щодо виконання цієї роботи та рівня його кваліфікації.

У Порядку наведені лише загальні вимоги до оцінювача. Інструктивним листом ФДМУ № 10-36-8103 від 24.06.10 надані роз'яснення, які вимоги висуваються до оцінювача: він повинен мати сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за відповідними напрямками оцінки майна та спеціалізаціями в межах цих напрямів, виданий ФДМУ відповідно до Положення про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом ФДМУ від 14.03.02 № 479.

У пункті 3 статті 18 Закону України «Про приватизацію державного майна» зазначається: «Вартість земельної ділянки визначається на підставі її експертної грошової оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України», тому під час визначення вартості земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт приватизації, треба застосовувати підходи Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою КМУ від 11.09.02 № 1531. Такі підходи відповідають методичним підходам Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», який є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна суб'єктами оціночної діяльності. І це означає, що вартість земельної ділянки об'єкта аукціону (нерухомості) не має

визначитися виключно за результатами звіту з експертної грошової оцінки.

Вищезгаданий інструктивний лист ФДМУ уточнює вимоги до звіту про оцінку об'єкта аукціону: «За результатами незалежної оцінки об'єкта аукціону складається звіт про оцінку об'єкта аукціону. Звіт про оцінку об'єкта аукціону має містити висновок про вартість. Звіт про оцінку та висновок про вартість готуються з дотриманням вимог, установлених національними стандартами оцінки. При цьому у висновку про вартість окремо зазначаються вартість об'єкта аукціону, вартість об'єкта приватизації та вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт приватизації».

Роз'яснення державним органам приватизації деяких питань щодо порядку оцінки земельних ділянок, що здійснюються з метою внесення їх до статутного капіталу господарських товариств, надані у листі ФДМУ від 11.05.10 № 10-36-5542, в якому зазначається: «Експертна грошова оцінка земельних ділянок з метою внесення їх до статутного капіталу господарських товариств проводиться відповідно до Закону України «Про оцінку земель» та інших нормативних актів, виданих з метою реалізації положень зазначеного закону».

Така експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, які визначені згідно з вимогами абзаців третього та четвертого статті 6 Закону України «Про оцінку земель» і які є переможцями конкурсного відбору, що проводиться у порядку, визначеному Положенням про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності та виконавців робіт із землеустрою, затвердженим наказом ФДМУ від 25.11.03 № 2100 (зі змінами)».

Оцінка земельних ділянок з метою внесення їх до статутного капіталу господарських товариств має здійснюватися також з урахуванням вимог статті 147 Податкового кодексу України від 02.12.10 № 2755 щодо обліку операцій із землею та її капітальними поліпшеннями.

Формування пакета необхідної та достатньої для оцінки й оформлення прав на земельну ділянку документації для продажу об'єкта нерухомості або для внесення земельних ділянок до статутного капіталу господарського товариства починається зі збору документації, яка надається підприємством (відділ капітального будівництва), Державним Комітетом України по земельних ресурсах та його територіальними відділеннями (Державний фонд документації із землеустрою, Державний картографіогеодезичний фонд), Головним управлінням архітектури, іншими органами виконавчої влади та місцевого самоврядування. Джерелом корисної інформації є містобудівна документація: генеральний план населеного пункту, місцеві правила забудови, які регулюють та встановлю-

ють порядок планування і забудови або іншого використання території, окремих земельних ділянок, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель, а також перелік допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання території або окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

З метою мінімізації витрат та часу, пов'язаних з підготовкою земельних ділянок, та забезпечення виконання Порядку ФДМУ видано наказ «Про забезпечення підготовки та продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності» від 03.08.09 № 1230. Цей наказ встановлює порядок взаємодії структурних підрозділів ФДМУ (далі – підрозділів) у процесі підготовки земельних ділянок до продажу у складі об'єктів аукціону або внесення земельних ділянок до статутних капіталів господарських товариств та процедуру збору й отримання підрозділами інформації про земельні ділянки, а також процедуру підготовки для відбору на конкурентних засадах виконавця робіт із землеустрою та суб'єкта оціночної діяльності.

Слід зазначити, що нормативно-правова база дає змогу оцінювачу виконати завдання щодо ідентифікації об'єкта оцінки, вибору аналогів для порівняння та способу оцінювання. Оцінювач має приділити особливу увагу питанням просторової та правової ідентифікації об'єкта нерухомості. У першу чергу це стосується інформаційних джерел про розміри та конфігурацію земельної ділянки.

Таким чином, питання збору та оформлення документації на земельну ділянку, на яку переходять права під час укладання цивільно-правової угоди, мають спільно вирішуватися як замовником оцінки (органом приватизації), так і виконавцем робіт з оцінки – оцінювачем.

Для підвищення якості виготовлення документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) Державним комітетом України по земельних ресурсах видано інструкцію (наказ «Про затвердження інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.10 № 376).

Аналіз відповідності параметрів відокремленої земельної ділянки її поліпшенням дає можливість охарактеризувати ефективність використання нерухомого майна і зробити висновки стосовно земельної ділянки (чи відповідає державним нормам і проектній документації, недополіпшена, переполіпшена). Під час аналізу потрібно враховувати, що розміри та конфігурація земельної ділянки мають забезпечувати не тільки фізичне розміщення оцінюваного об'єкта, але і його належне функціонування та обслуговування.

Незалежно від фактичного використання нерухомого майна об'єкт має бути оцінений за ринковою вартістю, тому проведені оцінювачем дослідження важливі для аналізу найбільш ефективного використання нерухомого майна та вибору аналогів.

У статті розглянуто земельні питання та особливості устрою українського законодавства, в якому спроби врегулювання окремих проблем галузевого, відомчого, функціонального чи фінансового характеру вирішуються шляхом внесення змін до законодавчих актів, що утворює нові «вузькі» місця і створює додаткові труднощі в сфері управління нерухомістю. Окреслені контури інструментарію, який дасть змогу розібратися з правами, повноваженнями та завданнями, що випливають із розпорядчих функцій державних органів приватизації в галузі земельних відносин, та забезпечити професійний підхід до оцінки.

Слід зазначити, що відповіді на порушені питання сховані у величезній кількості законодавчих актів та нормативних документів, а їх вирішення – у правилах отримання інформації, процедурах проходження лабіринтами адміністративних установ влади, які задіяні до процесів перетворення власності з державної у приватну.

Відсутність чіткої системи обліку нерухомого майна, спрощеного механізму реєстрації прав власності на майно, захисту власності, постійні зміни функцій виконавчих органів влади спричиняють довгу й обтяжливу операцію зі зміни власника нерухомого майна під час приватизації.

Підготовка будь-якої угоди щодо об'єктів нерухомості разом із земельними ділянками вимагає значних зусиль тільки для того, щоб визначити основні параметри операції:

- чи справді орган приватизації є власником земельної ділянки та має право її продати;
- чи відповідає інформація про розміри, конфігурацію земельної ділянки її фактичному стану, чи не обтяжена вона боргами;
- чи професійно та об'єктивно здійснена оцінка об'єкта нерухомості, визначена вартість земельної ділянки;
- чи визнаватиметься беззаперечно право нового власника на земельну ділянку, і чи можливо надати гарантії від можливих претензій інших претендентів на неї.

Відсутність формалізованої системи передачі земельної ділянки з державної власності у приватну ускладнює процес приватизації.

Чітке розуміння функцій, які мають здійснювати державні органи приватизації, оцінювачі, інші учасники процесу приватизації об'єктів нерухомості, є обов'язковою умовою ефективності реформування власності.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 15 листопада 2010 р. № 1676

**Про внесення змін до Положення про порядок роботи
Екзаменаційної комісії***Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 9 грудня 2010 р. за № 1232/18527*

Відповідно до статті 16 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», рішення Наглядової ради з питань оціночної діяльності від 01.07.10 та з метою підвищення ефективності роботи Екзаменаційної комісії НАКАЗУЮ:

1. Унести до Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії*, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 13.11.02 № 1997, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.11.02 за № 925/7213, такі зміни:

1.1. У розділі I:

1.1.1. Друге речення абзацу другого пункту 2 викласти в такій редакції:

«Головою Екзаменаційної комісії за кожним напрямом оцінки майна є заступник Голови Фонду державного майна України, в підпорядкуванні якого перебуває відповідний структурний підрозділ, до повноважень якого належить вирішення питань з оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності (далі – голова Екзаменаційної комісії).».

1.1.2. У пункті 3:

абзац шостий викласти в такій редакції:

«приймає рішення щодо позбавлення (анулювання) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача (кваліфікаційного документа оцінювача) за спеціалізаціями відповідного напрямку оцінки майна, який безпосередньо складав звіт про оцінку майна;»;

доповнити пункт новими абзацами десятим та одинадцятим такого змісту:

«за рішенням Наглядової ради з питань оціночної діяльності розглядає питання про необхідність проходження підвищення кваліфікації оцінювачем (оцінювачами) за напрямками оцінки майна та спеціалізаціями в межах цих напрямків, що відповідають напрямкам та спеціалізаціям звіту про оцінку майна, до якого були зауваження;

за рішенням Наглядової ради з питань оціночної діяльності забезпечує рецензування відповідно до статті 13 Закону додатково декількох звітів за напрямками оцінки майна та спеці-

лізаціями в межах цих напрямків, які відповідають напрямкам та спеціалізаціям звіту, до якого були зауваження.».

2. У розділі IV друге – четверте речення пункту 5 викласти в такій редакції:

«Якщо оцінювач не може бути особисто присутнім з поважних причин, розгляд питання переноситься на наступне засідання (спільне засідання), але не більше ніж два рази. Про причину своєї відсутності оцінювач повинен письмово повідомити секретаріат Екзаменаційної комісії з наданням підтвердних документів за день до дати проведення засідання (спільного засідання), на яке було перенесено питання про позбавлення його кваліфікаційного свідоцтва (кваліфікаційного документа) оцінювача. У разі неприбуття оцінювача на повторне засідання (спільне засідання) Екзаменаційної комісії, ненадання підтвердних документів, непроінформовування Фонду державного майна України про зміни контактних реквізитів (місця роботи, місця проживання, паспортних даних, контактних телефонів) Екзаменаційна комісія має право розглядати питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва (кваліфікаційного документа) оцінювача без присутності оцінювача.».

3. У додатках 1, 2 назву спеціалізації 1.1 напрямку оцінки 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» викласти в такій редакції:

«1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.».

4. Директору Департаменту оціночної діяльності забезпечити в установленому порядку державну реєстрацію цього наказу в Міністерстві юстиції України.

5. Цей наказ набирає чинності через десять днів після його державної реєстрації в Міністерстві юстиції України.

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду відповідно до наказу Фонду про розподіл функціональних обов'язків.

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

27

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 15 листопада 2010 р. № 1677

**Про внесення зміни до Порядку реєстрації фізичних осіб (оцінювачів)
у Державному реєстрі оцінювачів***Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 9 грудня 2010 р. за № 1233/18528*

Відповідно до статті 21 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», з метою виконання рішення Наглядової ради з питань оціночної діяльності від 01.07.10 НАКАЗУЮ:

1. У додатку 4 до Порядку реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів**, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 19.12.01 № 2355, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.12.01 за № 1092/6283, назву спеціалізації 1.1 напрямку оцінки 1 «Оцін-

ка об'єктів у матеріальній формі» викласти в такій редакції:

«1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.».

2. Директору Департаменту оціночної діяльності забезпечити в установленому порядку державну реєстрацію цього наказу в Міністерстві юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності через десять днів після його державної реєстрації в Міністерстві юстиції України.

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

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2003, № 1, с. 46 – 50. – Прим. ред.

** Там само, 2002, № 2, с. 55 – 56. – Прим. ред.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ НАКАЗ

від 30 червня 2010 р. № 906

Щодо затвердження стандарту надання адміністративної послуги

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо упорядкування державних, у тому числі адміністративних послуг» від 17.07.09 № 737, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Реєстр державних та адміністративних послуг» від 27.05.09 № 532 та наказу Головного управління державної служби України «Про затвердження Порядку формування та ведення Реєстру державних та адміністративних послуг» від 26.11.09 № 351, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19.01.10 за № 43/17338, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Стандарт надання Фондом державного майна

України адміністративної послуги з видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

2. Департаменту оціночної діяльності (М. Горайнов) забезпечити інформування громадськості щодо змісту цього наказу шляхом опублікування його в журналі «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» та додатку до нього – газеті «Відомості приватизації», а також на веб-сторінці Фонду в Інтернеті.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду Є. Григоренка.

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

СТАНДАРТ

надання Фондом державного майна України адміністративної послуги з видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

1. Реквізити державного органу (структурного підрозділу), що здійснює послугу

Департамент оціночної діяльності Фонду державного майна України (ФДМУ), кім. 411/1, вул. Кутузова, 18/7, м. Київ, 01133; тел.: 200-36-36.

Адреса для надсилання письмових звернень: вул. Кутузова, 18/9, м. Київ, 01133.

Сторінка офіційного веб-сайта ФДМУ – <http://www.spfu.gov.ua>.

2. Перелік категорій одержувачів

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності видається ФДМУ суб'єктам господарювання, зареєстрованим в установленому законодавством порядку фізичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності, а також юридичним особам незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність та у складі яких працює хоча б один оцінювач.

3. Перелік документів, необхідних для надання адміністративної послуги

Перелік документів, необхідних для отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, визначається статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) та Положенням про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затвердженим наказом ФДМУ від 14.03.02 № 479 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.03.02 за № 312/6600 (далі – Положення), згідно з якими суб'єкт господарювання з метою отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності подає до ФДМУ такі документи:

заяву про видачу сертифіката суб'єкта оціночної діяльності; нотаріально засвідчену копію установчого документа (для юридичних осіб) або свідоцтва про державну реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності;

довідку про оцінювачів, які працюють у його штатному складі; нотаріально засвідчені копії кваліфікаційних документів оцінювачів;

копію платіжного документа, що підтверджує внесення плати за видачу сертифіката до Державного бюджету України.

4. Послідовність надання адміністративної послуги

Дії одержувача:

подання пакета документів для отримання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;

отримання сертифіката.

Дії адміністративного органу:

прийняття пакета документів;

перевірка поданих документів на відповідність вимогам законодавства;

у випадку невідповідності документів вимогам законодавства повернення їх одержувачу з письмовим повідомленням про відмову;

оформлення сертифіката;

видача сертифіката.

5. Вимоги до строків надання адміністративної послуги та прийняття рішень у процесі надання адміністративної послуги

Відповідно до статті 19 Закону та пункту 7 розділу II Положення розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом господарювання, здійснюються ФДМУ в строк, що не перевищує тридцяти днів від дати їх подання.

Згідно з абзацом 12 статті 19 Закону та пункту 1 розділу III Положення сертифікат видається ФДМУ в двотижневий строк за результатами розгляду та перевірки документів, поданих суб'єктом господарювання.

6. Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні адміністративної послуги

Відповідно до статті 19 Закону ФДМУ відмовляє у видачі сертифіката в таких випадках:

неподання суб'єктом господарювання принаймні одного з документів;

недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів чи зазначення в ньому свідомо неправдивих даних; ліквідації суб'єкта господарювання;

виявлення порушень статті 8 Закону за час дії попереднього сертифіката або в процесі розгляду документів та прийняття рішення про видачу сертифіката;

набрання законної сили двома і більше судовими рішеннями, якими було задоволено позови до суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які працюють у його штатному складі, пов'язані з проведенням ними неякісної оцінки майна;

наявності серед оцінювачів, зазначених у довідці, оцінювачів, кваліфікаційні свідоцтва яких заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу сертифіката раніше, або кваліфікаційні свідоцтва яких зупинені чи анульовані відповідно до статті 16 Закону;

відсутності в штатному складі суб'єкта господарювання хоча б одного оцінювача, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямом оцінки майна, за якими видається сертифікат;

наявності в суб'єкта господарювання ліцензії на здійснення діяльності, яка відповідно до законодавства є виключною.

7. Видача та опис сертифіката

Відповідно до статті 18 Закону сертифікат суб'єкта оціночної діяльності видається в порядку, встановленому Законом, нормативними актами ФДМУ. Форма сертифіката встановлюється зазначеним органом. У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування

суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України, дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується заступником Голови ФДМУ та засвідчується печаткою. Сертифікат видається строком на три роки і може бути анульований з підстав, зазначених у статті 20 Закону та в Положенні про порядок анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання, затвердженому наказом ФДМУ від 27.03.06 № 513 та зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 11.04.06 за № 417/12291.

8. Інформація про платність надання адміністративної послуги

Відповідно до статті 18 Закону за видачу сертифіката справляється плата у розмірі трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, яка спрямовується до Державного бюджету України.

9. Вимоги до посадових осіб, які забезпечують надання адміністративної послуги

Посадова особа, яка безпосередньо забезпечує надання адміністративної послуги, повинна мати вищу освіту, стаж роботи у ФДМУ, знати законодавство, діловодство, вільно володіти державною мовою.

10. Місце надання адміністративної послуги

Приймання документів та видача сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності здійснюються в Департаменті оціночної діяльності ФДМУ. Документи можна надсилати до ФДМУ поштою.

11. Режим роботи адміністративного органу, порядок прийому одержувачів, у тому числі можливість отримання бланків запитів про надання адміністративної послуги та їх реєстрацію тощо

Приймання документів від суб'єктів господарювання здійснюється протягом робочого тижня за адресою: ФДМУ,

кім. 411/1, вул. Кутузова, 18/7, м. Київ, 01133. Телефон для довідок (044)200-36-36.

12. Черговість надання адміністративної послуги

Послуга надається в міру надходження пакетів документів у строки, визначені законодавством.

13. Вимоги до інформаційного забезпечення одержувача під час звернення за одержанням сертифіката суб'єкта оціночної діяльності та у ході надання адміністративної послуги

Нормативно-правовий акт, що регулює порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності (Положення про порядок отримання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затверджене наказом ФДМУ від 14.03.02 № 479) оприлюднено на веб-сайті ФДМУ.

14. Особливості надання адміністративної послуги особам похилого віку та інвалідам тощо

Приймання документів для видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності особам похилого віку та інвалідам здійснюється на загальних підставах. Документи можна надсилати до ФДМУ поштою.

15. Порядок подання, реєстрації і розгляд скарг на недотримання стандарту

Скарга на недотримання стандарту надсилається до ФДМУ і розглядається у строки, визначені законодавством.

16. Порядок виправлення недоліків наданої адміністративної послуги і відшкодування збитків одержувачу

Виправлення недоліків наданої адміністративної послуги здійснюється шляхом видачі нового сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

Відшкодування збитків одержувачу послуги здійснюється у визначеному законодавством порядку.

Директор Департаменту оціночної діяльності М. ГОРЯЙНОВ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 30 червня 2010 р. № 907

Щодо затвердження стандарту надання адміністративної послуги

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо упорядкування державних, у тому числі адміністративних послуг» від 17.07.09 № 737, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Реєстр державних та адміністративних послуг» від 27.05.09 № 532 та наказу Головного управління державної служби України «Про затвердження Порядку формування та ведення Реєстру державних та адміністративних послуг» від 26.11.09 № 351, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19.01.10 за № 43/17338, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Стандарт надання Фондом державного май-

на України адміністративної послуги щодо ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності.

2. Департаменту оціночної діяльності (М. Горяйнов) забезпечити інформування громадськості щодо змісту цього наказу шляхом опублікування його в журналі «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» та додатку до нього – газеті «Відомості приватизації», а також на веб-сторінці Фонду в Інтернеті.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду Є. Григоренка.

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

СТАНДАРТ

надання Фондом державного майна України адміністративної послуги щодо ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності

1. Реквізити державного органу (структурного підрозділу), що здійснює послугу

Департамент оціночної діяльності Фонду державного майна України (ФДМУ), кім. 411/1, вул. Кутузова, 18/7, м. Київ, 01133; тел.: 200-36-36.

Адреса для надсилання письмових звернень: вул. Кутузова, 18/9, м. Київ, 01133.

Сторінка офіційного веб-сайта ФДМУ – <http://www.spfu.gov.ua>.

2. Перелік категорій одержувачів

Відповідно до статті 22 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) та пункту 1.7 Порядку ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності та надання довідок з нього, затвердженого наказом ФДМУ від 25.05.04 № 995 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.06.04 за № 715/9314 (далі – Порядок), користувачами інформації Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності можуть бути:

фізичні та юридичні особи, у тому числі суб'єкти оціночної діяльності;

органи державної влади, органи місцевого самоврядування; саморегульвні організації оцінювачів; інші зацікавлені особи.

3. Порядок звернення для надання адміністративної послуги

Згідно зі статтею 19 Закону ФДМУ веде Державний реєстр тих суб'єктів оціночної діяльності, яким видав сертифікат. При цьому для внесення до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності суб'єкти господарювання документи до ФДМУ не подають.

Відповідно до пункту 3 Порядку інформацію з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності ФДМУ надає у формі довідки на підставі письмового запиту.

4. Послідовність надання адміністративної послуги

Дії одержувача довідки з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності:

подання письмового запиту до ФДМУ щодо отримання інформації (довідки) про суб'єкта оціночної діяльності у письмовій формі;

отримання письмової відповіді на запит відповідно до законодавства на адресу одержувача.

Дії адміністративного органу:

прийняття та реєстрація в канцелярії письмового запиту щодо надання інформації (довідки) з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності про суб'єкта оціночної діяльності;

підготовка письмової відповіді (у формі інформації (довідки) про суб'єкта оціночної діяльності).

5. Вимоги до строків надання адміністративної послуги, прийняття рішень у процесі надання адміністративної послуги

Відповідно до пункту 3.3 Порядку довідки з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності ФДМУ видає протягом 10 днів з дати надходження письмового запиту.

6. Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні адміністративної послуги

Відповідно до пункту 2.3 Порядку інформація Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності поділяється на інформацію з вільним доступом та інформацію з обмеженим доступом.

Інформація, що містить відомості про оцінювачів, яка відповідно до вимог Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів, затвердженого наказом ФДМУ від 09.09.02 № 1594, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16.09.02 за № 752/7040, належить до даних з обмеженим доступом і надається лише уповноваженим органам державної влади.

7. Форма надання адміністративної послуги

Згідно з пунктами 3.1 та 3.2 Порядку інформацію з вільним доступом користувачі отримують через мережу Інтернет, інші засоби масової інформації, а також у ФДМУ у формі довідки.

Інформація з обмеженим доступом надається у формі до-

відки за обґрунтованим письмовим запитом уповноважених органів державної влади.

Відповідно до п.3.3 Порядку довідки видаються на офіційному бланку ФДМУ за підписом уповноваженої особи ФДМУ.

8. Інформація про платність надання адміністративної послуги

Довідки про суб'єктів оціночної діяльності видаються ФДМУ на безоплатній основі.

9. Вимоги до посадових осіб, які забезпечують надання адміністративної послуги

Посадова особа, яка забезпечує надання адміністративної послуги, повинна мати вищу освіту, стаж роботи у ФДМУ, знати законодавство, діловодство, вільно володіти державною мовою.

10. Місце надання адміністративної послуги

Запити подаються безпосередньо до ФДМУ або надсилаються на адресу ФДМУ поштою.

11. Режим роботи адміністративного органу, порядок прийому одержувачів, у тому числі можливість отримання бланків запитів про надання адміністративної послуги та їх реєстрацію тощо

Письмові запити необхідно подавати до ФДМУ протягом робочого тижня за адресою: вул. Кутузова, 18/9, м. Київ, 01133 (у вестибюлі ФДМУ є поштова скринька для кореспонденції).

12. Черговість надання адміністративної послуги

Послуга надається у міру надходження письмових запитів у строки, визначені законодавством.

13. Інформаційне забезпечення надання адміністративної послуги

Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності розміщено на веб-сайті ФДМУ.

14. Особливості надання адміністративної послуги особам похилого віку, інвалідам тощо

Приймання письмових запитів від осіб похилого віку та інвалідів здійснюється на загальних підставах. Письмові запити можна надсилати до ФДМУ поштою.

15. Порядок подачі, реєстрації і розгляд скарг на недотримання стандарту

Скарга на недотримання стандарту надсилається до ФДМУ і розглядається у строки, визначені законодавством.

16. Порядок виправлення недоліків наданої адміністративної послуги і відшкодування збитків одержувачу

Для виправлення недоліків наданої адміністративної послуги одержувачу необхідно надіслати повторне письмове звернення з більш точним формулюванням запиту.

Відшкодування збитків одержувачу послуги здійснюється у визначеному законодавством порядку.

Директор Департаменту оціночної діяльності М. ГОРЯЙНОВ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ НАКАЗ

від 13 грудня 2010 р. № 1853

Щодо укладення договору на проведення оцінки об'єкта аукціону

На виконання Порядку продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.07.09 № 689, відповідно до Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності та виконавців робіт із землеустрою, затвердженого наказом Фонду державного майна України (ФДМУ) від 25.11.03 № 2100 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19.12.03 за № 1194/8515 (зі

змiнами), згідно з Інструктивним листом ФДМУ від 24.06.10 № 10-36-8103 НАКАЗУЮ:

1. Викласти додаток до наказу ФДМУ від 30.09.09 № 1536* у новій редакції (додається).

2. Центральному апарату ФДМУ та його регіональним відділенням ФДМУ керуватися зразком договору, поданим у вшестезначеному додатку, під час укладення угод із суб'єктами оціночної діяльності – переможцями конкурсів.

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

Голова Фонду О. РЯБЧЕНКО

* Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, 2009, № 12, с. 18 – 19. – Прим. ред.

ЗРАЗКОВИЙ ДОГОВІР на проведення оцінки об'єкта аукціону

м. _____

«__» _____ 20__ р.

_____ (назва органу приватизації)
в особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові уповноваженої
_____ особи органу приватизації),
що діє на підставі _____ (назва суб'єкта
(далі – Замовник), з одного боку, та _____ оціночної діяльності)
в особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові уповноваженої
_____ особи суб'єкта оціночної діяльності),
який діє на підставі _____ (назва статутного документа
_____ або свідоцтва про реєстрацію фізичної особи – підприємця)
зарєєстрованого _____ за № _____ (дата) _____ (номер статутного документа
_____ або свідоцтва про реєстрацію фізичної особи – підприємця
_____ та назва державного органу, що здійснив реєстрацію)
(далі – Суб'єкт оціночної діяльності), з іншого боку (разом –
сторони), уклали цей договір про таке (далі – Договір):

1. Предмет Договору

Суб'єкт оціночної діяльності за завданням Замовника про-
водить оцінку об'єкта аукціону _____ (назва об'єкта аукціону:
_____ назва об'єкта приватизації і місце розташування земельної ділянки
_____ (земельних ділянок), на якій він знаходиться)
(далі – Об'єкт), а Замовник зобов'язується прийняти викона-
ну роботу й оплатити її.

2. Мета проведення оцінки

Оцінка Об'єкта проводиться з метою його приватизації
шляхом продажу на аукціоні.

3. Вид вартості майна

Початкова вартість Об'єкта визначається згідно з Поряд-
ком продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із
земельними ділянками державної власності, затвердженим
постановою Кабінету Міністрів України від 08.07.09 № 689, з
урахуванням видів вартості, встановлених для об'єкта привати-
зації та земельних ділянок відповідно до Методики оцінки май-
на, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від
10.12.03 № 1891, національних стандартів оцінки та Методики
експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої
постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.02 № 1531.

4. Дата оцінки та порядок її виконання

4.1. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язаний виконати
роботи з оцінки Об'єкта станом на _____ 20__ р.

4.2. Виконання робіт здійснюється в такій послідовності:
перший етап – проведення оцінки і складання звіту про
оцінку Об'єкта відповідно до абзацу 3 п. 5 наказу Фонду дер-
жавного майна України від 19.11.10 № 1707 та вимог Методи-
ки оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів
України від 10.12.03 № 1891. Строк виконання робіт _____
календарних днів від дати підписання Договору;

другий етап – доопрацювання результатів оцінки з ме-
тою приведення звіту про оцінку Об'єкта у відповідність до

нормативно-правових актів з оцінки майна в разі виявлення
за результатами рецензування недотримання вимог зазначе-
них актів.

5. Вартість робіт та порядок розрахунків

5.1. Загальна вартість виконаних робіт з оцінки Об'єкта
становить _____ гривень, у тому
числі ПДВ _____ гривень (сума
зазначається цифрами та літерами з урахуванням або без ура-
хування ПДВ залежно від індивідуального порядку розрахун-
ків Суб'єкта оціночної діяльності).

5.2. Розрахунки між сторонами здійснюються в такій по-
слідовності. Протягом десяти банківських днів від дати під-
писання акта приймання-передавання робіт Замовник пе-
рераховує на рахунок Суб'єкта оціночної діяльності суму
в розмірі 100 % від загальної вартості робіт, що становить
_____ гривень, у тому числі ПДВ
_____ гривень (сума зазнача-
ється цифрами та літерами з урахуванням або без урахуван-
ня ПДВ залежно від індивідуального порядку розрахунків
Суб'єкта оціночної діяльності).

У разі відсутності фінансування з Державного бюджету
України Замовник не несе відповідальності за прострочен-
ня оплати, але зобов'язується оплатити виконані роботи
відразу після надходження коштів з Державного бюджету
України.

6. Права та обов'язки сторін

6.1. Відповідно до документів, поданих на конкурсний від-
бір суб'єктів оціночної діяльності, _____ (назва Суб'єкта
_____ оціночної діяльності)

зобов'язаний залучити до виконання робіт з оцінки, складання
і підписання звіту про оцінку Об'єкта та висновку про вартість
Об'єкта таких оцінювачів: _____ (прізвища, імена
_____ та по батькові оцінювачів)

6.2. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язаний своєчасно
виконати оцінку та в разі потреби своєчасно доопрацювати
результати оцінки.

6.3. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язаний довести За-
мовнику правильність оцінки.

6.4. Суб'єкт оціночної діяльності та Замовник не несуть
відповідальності за наслідки, що виникли під час або внаслідок
використання третьою особою результатів оцінки з ме-
тою, що не є предметом Договору.

6.5. Замовник зобов'язаний сприяти наданню Суб'єкту оці-
ночної діяльності необхідної інформації про Об'єкт, яка відпо-
відно до чинного законодавства має бути в балансоутримувача
Об'єкта або в органах, уповноважених управляти державним
майном.

6.6. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язаний у триден-
ний строк від дати підписання Договору подати керівництву
Об'єкта інформацію про перелік документів, необхідних йо-
му для проведення робіт з оцінки, відповідно до наказу Фонду
державного майна України від 19.11.10 № 1707 (Замовнику –
копію).

6.7. Суб'єкт оціночної діяльності у процесі виконання робіт
з оцінки та рецензування звіту зобов'язаний інформувати За-
мовника стосовно отримання повного комплексу необхідних
документів для оцінки від керівництва Об'єкта.

В іншому разі Суб'єкт оціночної діяльності має повідомля-
ти Замовника та керівництво Об'єкта про ненадання (несвоє-

часне надання) документів з метою вжиття ними відповідних заходів.

6.8. У разі потреби під час проведення робіт з оцінки Об'єкта або рецензування звіту про оцінку Об'єкта Суб'єкт оціночної діяльності може звертатися до Замовника та керівництва Об'єкта щодо уточнення переліку необхідної документації та інформації.

6.9. Замовник зобов'язаний надати Суб'єкту оціночної діяльності у строк, що не перевищує три робочих дні до закінчення строку проведення оцінки Об'єкта, акт оцінки відповідного майна та наказ Фонду державного майна України, яким затверджено зазначений акт (якщо відповідно до Методики оцінки майна визначення початкової вартості об'єкта приватизації здійснюється шляхом проведення стандартизованої оцінки).

6.10. У разі потреби проведення робіт з незалежної оцінки об'єктів, які містять державну таємницю, Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язаний забезпечити проведення такої незалежної оцінки відповідно до вимог чинного законодавства, зокрема із залученням суб'єкта оціночної діяльності, який має необхідний дозвіл на провадження діяльності, пов'язаної з державною таємницею, виданий Службою безпеки України.

6.11. У разі якщо Суб'єкт оціночної діяльності вчасно не приступає до виконання Договору Замовник може відмовитися від Договору і вимагати відшкодування збитків за неналежне виконання умов Договору.

6.12. У разі якщо під час виконання Суб'єктом оціночної діяльності робіт, передбачених Договором, стане очевидним, що вони не будуть виконані належним чином в обумовлений строк, Замовник може відмовитися від Договору і вимагати відшкодування збитків або призначити Суб'єкту оціночної діяльності відповідний строк для усунення недоліків. Якщо суб'єкт оціночної діяльності не усунув недоліків у визначений строк, Замовник може відмовитися від Договору і вимагати відшкодування збитків за неналежне виконання умов Договору.

6.13. У разі наявності поважних причин Замовник може до завершення Суб'єктом оціночної діяльності робіт, передбачених Договором, відмовитися від Договору, сплативши Суб'єкту оціночної діяльності фактичні витрати за виконаний обсяг робіт. Розрахунок фактичних витрат за виконаний обсяг робіт подається Суб'єктом оціночної діяльності Замовнику протягом п'яти робочих днів від дати отримання ним повідомлення Замовника про відмову від Договору.

7. Порядок приймання-передавання звіту

7.1. Після завершення робіт Суб'єкт оціночної діяльності передає Замовнику звіт про оцінку Об'єкта у двох примірниках та висновок про його вартість у трьох примірниках, оформлених в установленому порядку. У висновку про вартість окремо зазначаються вартість об'єкта аукціону, вартість об'єкта приватизації та вартість земельної ділянки (земельних ділянок), на якій розташований об'єкт приватизації. У звіті про оцінку та у висновку про вартість відображається факт включення або невключення до вартості суми податку на додану вартість залежно від вимог чинного законодавства з питань оподаткування. Суб'єкт оціночної діяльності на вимогу Замовника дає роз'яснення щодо звіту та в разі потреби доопрацьовує його в строк, що не перевищує чотири робочих дні.

7.2. Одночасно разом зі звітом про незалежну оцінку Об'єкта Суб'єкт оціночної діяльності передає всю інформацію щодо Об'єкта, зібрану ним у процесі виконання роботи.

7.3. У випадках, передбачених Договором, підставою для розрахунків між сторонами є акт приймання-передавання робіт, який складається за результатами рецензування та затвердження або погодження висновку про вартість Об'єкта у разі, якщо загальний висновок про достовірність оцінки майна, зазначений у відповідній рецензії, відповідає абзацам другого або третьому пункту 67 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03

№ 1440. В інших випадках акт приймання-передавання робіт не складається.

7.4. У разі якщо Замовник відмовляється підписати акт приймання-передавання робіт, він повинен подати письмове обґрунтування причин своєї відмови.

7.5. Датою надання Замовнику звіту з незалежної оцінки Об'єкта є дата офіційної реєстрації в _____

(назва органу приватизації)

поданих Суб'єктом оціночної діяльності документів.

7.6. Датою завершення робіт є дата підписання акта приймання-передавання робіт (на підставі виконаних робіт першого, другого та третього етапів).

8. Відповідальність сторін

8.1. У разі неналежного виконання Суб'єктом оціночної діяльності зобов'язань, у тому числі невиконання робіт у строки, передбачені Договором, із Суб'єкта оціночної діяльності стягується пеня в розмірі 0,1 % від суми Договору за кожний день прострочення.

8.2. Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальності за неналежне виконання своїх зобов'язань за Договором, якщо воно є результатом неналежного виконання Замовником своїх зобов'язань, передбачених п. 6.5 Договору.

8.3. Спори між сторонами у зв'язку з виконанням або тлумаченням Договору вирішуються у встановленому чинним законодавством порядку.

8.4. За недостовірність висновку про вартість оцінки Об'єкта Суб'єкт оціночної діяльності несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9. Умови забезпечення конфіденційності

Сторони зобов'язані не розголошувати інформацію стосовно виконання робіт з оцінки, яка є конфіденційною.

10. Набрання чинності Договором, строк дії

Договір набирає чинності з моменту його підписання уповноваженими представниками сторін і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань за Договором, але не пізніше ніж до 31 грудня _____ року.

11. Інші умови

11.1. Договір складено в трьох примірниках українською мовою, кожний з яких має однакову юридичну силу.

11.2. Зміни та доповнення до Договору вносяться за взаємною згодою сторін шляхом укладення додаткових угод. Зазначені угоди стають невід'ємними частинами Договору.

12. Юридичні адреси сторін

Замовник	Суб'єкт оціночної діяльності
_____ (назва органу приватизації)	_____ (назва Суб'єкта оціночної діяльності)
_____ (адреса)	_____ (адреса)
Р/р _____	Р/р _____
в _____	в _____
МФО _____	МФО _____
код за ЄДРПОУ _____	код за ЄДРПОУ _____
код платника ПДВ _____	свідоцтво сплати єдиного податку від _____
реєстраційний номер свідоцтва _____	№ _____
_____ (посада уповноваженої особи органу приватизації (оціночної діяльності))	_____ (посада уповноваженої особи Суб'єкта оціночної діяльності)
_____ (прізвище, ім'я та по батькові)	_____ (прізвище, ім'я та по батькові)
_____ (підпис)	_____ (підпис)
М. П.	М. П.