



# ОРЕНДА ДЕРЖМАЙНА КОЛИ І ЯК ПРОВОДИТИ ОЦІНКУ НЕРУХОМОСТІ

Процедура оцінки цілісного майнового комплексу, що його надають в оренду, — досить складна і потребує не лише значних матеріальних витрат, а й часу. І в цьому процесі важливо все: хто оцінює майно, наскільки якісно та вчасно проведено аудит, наскільки швидко державні органи затверджуватимуть основні документи і прийматимуть рішення. І на кожному з перелічених етапів участь орендаря має бути активною і вагомою.

Мабуть, запитавши у будь-кого, що таке нерухомість, ми однозначно почуємо у відповідь: «Це земля, будинки». Відповідь правильна, але не повна.

Чинне законодавство містить дещо ширше визначення поняття «нерухомість» або «нерухоме майно». Дійсно, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких не можливе без їх знецінення та зміни їхнього призначення.

Крім того, закон може поширити режим нерухомої речі на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (див. ст. 181 Цивільного кодексу України — ЦК). Тобто, навіть рухомі речі, що можна вільно переміщувати у просторі, можуть бути визнані нерухомістю.

І підприємство як цілісний майновий комплекс (далі — ЦМК) є нерухомістю. Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу ЦМК, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно (ст. 191 ЦК).

Визначення поняття «цілісний майновий комплекс» наведено у Положенні про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства, затвердженому наказом Фонду державного майна від 29 грудня 2010 р. № 1954: ЦМК — це об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства, на постійній і регулярній основі. Тобто, якщо наприклад, до складу ЦМК входять матеріали, незавершене будівництво, їх також можуть визнати нерухомістю у складі ЦМК.

## ЗАДРІСНА ПОСТІЙНІСТЬ

Необхідно відзначити, що законодавчі підстави та алгоритм проведення оцінки нерухомості не є такими, що постійно змінюються. На диво, впродовж вельми тривалого проміжку часу революційних законодавчих змін в цьому напрямку не відбувалось.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. № 2658-III (далі —

**Закон про оцінку**) містить перелік випадків, коли проведення оцінки нерухомості є обов'язковим. Перелік доволі широкий:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізація, банкрутство, ліквідація державних, комунальних підприємств і підприємств (господарських товариств) із державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до цього товариства вносять майно господарських товариств із державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;
- приватизація та інше відчуження у випадках, встановлених законом;
- повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінка основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна згідно із законом;
- застава державного та комунального майна;
- відчуження державного та комунального майна у способи, що не передбачають конкуренції покупців у процесі продажу, або в разі продажу одному покупцеві;
- оренда, обмін, страхування державного майна та майна, що є у комунальній власності.

Як бачимо, оцінка нерухомості є обов'язковою, насамперед, у разі здійснення господарських операцій із державним чи комунальним майном, рідше її застосовують з метою бухгалтерського обліку або оподаткування.

Залежно від ситуації, що склалась, проводити оцінку вартості нерухомості мають право:

- суб'єкти оціночної діяльності, що діють на підставі норм Закону про оцінку;
- органи державної влади;
- органи місцевого самоврядування;
- судові експерти відповідно до Закону України «Про судову експертизу» від 25 лютого 1994 р. № 4038-XII.

Розглянемо процедуру оцінки ЦМК та іншої нерухомості (будівель, споруд, приміщень) під час укладання договорів оренди державного і комунального майна.

У разі укладання зазначених договорів особливу увагу слід звернути на документи, затверджені постановою КМУ «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку ви-

купу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10 серпня 1995 р. № 629 (далі ці документи разом називатимемо **Постановою № 629**). За 18 років існування Постанови № 629 до неї лише 8 разів вносили зміни. Погодьтеся: це не так вже й багато. Але, незважаючи на законодавчу постійність, питання щодо процедури, необхідності та частоти проведення оцінки під час оренди державного та комунального майна на практиці виникають доволі часто.

Постанова № 629 вимагає від суб'єктів господарювання здійснювати оцінку орендованого державного майна (нерухомості) та ЦМК у двох випадках:

- перед укладенням договору оренди;
- перед продовженням (поновленням) договору оренди в разі, коли на момент продовження дії такого договору останню оцінку об'єкта оренди було проведено понад три роки тому.

Встановлену оціночну вартість нерухомості потрібно відобразити у договорі оренди, і саме вона є базою для розрахунку орендної плати. До речі, орендну плату обчислюють відповідно до вимог Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорцій її розподілу», затвердженої постановою КМУ від 4 жовтня 1995 р. № 786.

## ДАТА ДІЙСНОСТІ

Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців **від дати оцінки**, якщо інший строк не передбачений у звіті щодо незалежної оцінки. Поняття «дата оцінки» не змінювалося з моменту ухвалення Закону про оцінку і звучить таким чином: «Датою оцінки є дата, станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна». Наприклад: оцінку нерухомості проводять станом на 30 червня 2013 р., то звіт про результати оцінки дійсний до 31 грудня 2013 року.

Зверніть увагу на такий суттєвий момент: до 10 квітня 2013 року результати оцінки були дійсними впродовж 6 місяців з **дати її проведення**. Наприклад: якби оцінку проводили за «старими» правилами, то в разі оцінки нерухомості станом на 30 червня 2013 р., проведеної 29 серпня 2013 р., звіт про результати оцінки був би чинний до 28 лютого 2014 року.

На перший погляд, це — лише дециця. Проте, коли справа стосується оцінок ЦМК, будівель, споруд та іншої нерухомості, вартість яких становить мільйони та навіть мільярди гривень, така дециця може істотно вплинути на фінансові показники будь-якого підприємства, вартість його

активів, майбутніх доходів, витрат, прибутків та збитків.

## ПРОЦЕДУРА ОЦІНКИ ЦМК

Насамперед, розглянемо процес проведення оцінки ЦМК, який починається задовго до створення Звіту оцінювача та проходить у декілька етапів.

*На першому етапі* створюють оціночну комісію. Саме вона покликана організувати процес оцінки. Тому не слід плутати її з незалежним оцінювачем, який безпосередньо займається визначенням вартості нерухомості. Оціночну комісію створюють за рішенням орендодавця та органу, уповноваженого управляти зазначеним майном, яким може бути:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва;
- орган, уповноважений Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном;
- державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами;
- підприємства, установи та організації — щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 кв. м на одне підприємство, установу, організацію.

До складу оціночної комісії обов'язково включають представників орендодавця та органу, уповноваженого управляти майном. За бажанням потенційного орендаря його представника також можуть включити до складу оціночної комісії. Зважаючи на той факт, що саме оціночна комісія визначає суб'єкта господарювання, який здійснюватиме оцінку, та аудиторську компанію, яка проводитиме аудит, майбутньому орендареві доцільно проявити ініціативу та наполягти на включенні свого представника до складу комісії.

*На другому етапі* саме оціночна комісія повинна — до моменту проведення оцінки — здійснити низку важливих процедур.

1. Виходячи з вимог Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються, а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду, затвердженого постановою КМУ від 2 березня 1993 р. № 158, провести інвентаризацію ЦМК. Оцінку ЦМК здійснюють станом на останнє число місяця, в якому проводять інвен-

таризацію майна і складають передавальний баланс. До 15 числа місяця, що настає після дати інвентаризації, комісії з інвентаризації подають до оціночної комісії протоколи інвентаризації, передавальний баланс, затверджені керівником підприємства, та інші дані, необхідні для оцінки майна, (зазначений строк може бути продовжений за рішенням орендодавця, але не більш як на 15 днів).

Наприклад: якщо ЦМК оцінюють станом на 30 червня 2013 р., на цю дату має бути проведена інвентаризація. До 15 липня 2013 р. результати інвентаризації слід подати до оціночної комісії разом із передавальним балансом. Проте, орендодавець може продовжити цей строк до 30 липня 2013 року.

2. На підставі інвентаризації визначити склад майна, що передається в оренду (або перебуває в оренді — у разі проведення оцінки з метою продовження (поновлення) договору оренди). Перший примірник матеріалів інвентаризації зберігається в орендодавця, другий — в орендаря.

3. Провести аудиторську перевірку стану бухгалтерської звітності, обліку, первинних документів та іншої інформації щодо фінансово-господарської діяльності на підприємстві, ЦМК якого передається в оренду.

Для проведення аудиту потрібно залучити аудиторську компанію, вартість послуг якої (і це важливо!) повинен сплатити орендар. Для оцінки ЦМК доцільно проводити аудиторську перевірку принаймні за останні три роки, що передують даті оренди, або з дати останньої податкової перевірки. У такому разі можливо буде простежити динаміку змін фінансових показників підприємства, виявити і проаналізувати основні податкові ризики, спрогнозувати можливі наслідки подій, що вже сталися.

4. Визначити суб'єкта оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки.

*Третій етап* включає:

1. Укладення договору про проведення незалежної оцінки майна. Саме тому, як ми уже відзначали, необхідно наполягти на тому, щоб до складу комісії було включено представника орендаря. Варто активно долучитись до вибору оцінщика: аналізувати запропоновану ціну послуг, конкретні умови договору тощо. Відзначимо, що послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди також оплачує орендар своїм коштом.

2. Проведення незалежної оцінки ЦМК відповідно до положень (національних стандартів) оцінки майна. Слід мати на увазі, що вартість

майна, яке передається в оренду, визначають шляхом підсумовування всіх активів, що входять до ЦМК, крім оборотних засобів і довгострокових фінансових інвестицій. Вартість основних засобів та нематеріальних активів визначають за результатами незалежної оцінки.

3. Рецензування звіту про оцінку майна. Це можуть виконувати:

- оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна;
- експертні ради, спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів;
- оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна і працюють в органах державної влади та місцевому самоврядування.

Якщо у штатному складі органу, уповноваженого управляти відповідним майном, немає фахівців, які мають право здійснювати рецензування, задля забезпечення інтересів держави за зверненням цього органу або замовника оцінки рецензувати звіт про неї повинні оцінювачі, які працюють в органі державної влади — Фонді державного майна, його регіональному відділенні або Фонді майна АР Крим.

1. Відображення результатів незалежної оцінки в бухгалтерському обліку підприємства.

2. Складання передавального балансу.

3. Проведення стандартизованої оцінки ЦМК на підставі даних передавального балансу та аудиторського висновку.

Оцінку ЦМК здійснюють у 45-денний строк із дня затвердження протоколу про результати інвентаризації, на завершення складають акт встановленого зразка (додається до Постанови № 629). Продовжуючи наш приклад, відзначимо: якщо протокол з результатами інвентаризації було затверджено 15 липня 2013 р., то оцінку ЦМК слід завершити до 29 серпня 2013 року.

4. Рецензування і затвердження акта оцінки ЦМК.

Акт оцінки ЦМК, що передається в оренду, затверджує керівник органу, уповноваженого управляти майном. Перший примірник матеріалів оцінки зберігається в орендодавця, другий — в орендаря.

## ІНОЗЕМЦЯМ — ПРЕФЕРЕНЦІЇ

Процедура проведення незалежної оцінки в разі оренди іншого нерухомого майна, що перебуває у державній чи комунальній власності, дещо відрізняється від описаної вище процедури оцінки ЦМК, що надається в оренду. Вона простіша і менш витратна.

*По-перше*, слід здійснити незалежну оцінку майна. Однак, є виняток, що з'явився нещодавно, знову ж таки у квітні 2013 року. Він стосується оренди нерухомості для забезпечення функціонування дипломатичних представництв і консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні — у такому випадку незалежну оцінку проводити не потрібно. Нерухомість буде оцінено за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку державного підприємства. Цікаво, чому саме іноземці мають такі привілеї? Можливо, тому, що жодна країна не погодиться оплачувати вартість послуг оцінювачів, аудиторів і нести інші витрати, пов'язані з проведенням оцінки вартості державної нерухомості.

*По-друге*, звіт рецензує і затверджує орендодавець. Слід наголосити, що рецензію видають залежно від підпорядкованості підприємства, якому належить майно. Рецензентом може бути і Фонд державного майна України, й органи, уповноважені Верховною Радою Республіки Крим.

*По-третє*, видається акт оцінки нерухомого майна згідно з Додатком 2 або Додатком 3 до Постанови № 629. Акт згідно з Додатком 3 видають, коли договір оренди нерухомості укладають для забезпечення функціонування дипломатичних представництв і консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Як бачимо, не потрібно ані проводити інвентаризацію та аудиторську перевірку, ані складати передавальний баланс. Єдина прикрість: термін видачі рецензії на звіт і акта оцінки майна в разі оренди нерухомого майна Постанова № 629 не регламентує. А це означає, що датами і термінами можуть маніпулювати як органи державної влади, так і орендодавець чи орендар.



*Зважаючи на той факт, що саме оціночна комісія визначає суб'єкта господарювання, який здійснюватиме оцінку, та аудиторську компанію, що проводитиме аудит, майбутньому орендареві доцільно проявити ініціативу і наполягти на включення свого представника до складу комісії.*