

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2024 р. №
Київ

Про внесення змін до Методики оцінки майна

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

Внести до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 (Офіційний вісник України, 2003 р., № 51, ст. 2669; 2019 р., № 24, ст. 846), зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2024 р. № _____

ЗМІНИ,
що вносяться до Методики оцінки майна

1. Пункт 1 викласти у такій редакції:

«1. Ця Методика застосовується для проведення оцінки:

майна державних і комунальних підприємств, що вноситься до статутного капіталу господарського товариства під час приватизації шляхом перетворення зазначених підприємств у господарські товариства;

об'єктів державної і комунальної власності, які відповідно до законодавства підлягають оцінці;

об'єктів приватизації, що повертаються у державну або комунальну власність;

майна державних і комунальних підприємств, що підлягають реорганізації шляхом їх перетворення в господарські товариства;

відчуження державного (комунального) майна;

об'єктів державної і комунальної власності, які відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» підлягають продажу шляхом викупу (крім випадків, передбачених статтями 15 та 19 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»);

об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів, примусово вилучених відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»;

майна (активів), стягнутих в дохід держави відповідно до вимог Закону України «Про санкції»;

майна (активів) державного підприємства, що є об'єктом припинення відповідно до Закону України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України».

Відповідно до вимог цієї Методики проводиться визначення розміру статутного капіталу господарського товариства, що утворюється в процесі приватизації (корпоратизації, перетворення), та розміру збитків, що призвели до завдання майнової шкоди державі, територіальній громаді або суб'єкту господарювання з державною часткою (часткою комунального майна) в статутному (складеному) капіталі, у разі встановлення фактів розкрадання, нестачі, знищення, псування майна (крім збитків, нанесених підприємствам, установам та організаціям, що є у державній або комунальній власності, внаслідок збройної агресії Російської Федерації).

Визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям, що є у державній або комунальній власності, внаслідок втрати, знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, проводиться відповідно до вимог Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 26, ст. 1413, № 71, ст. 4309), та методик, затверджених на виконання зазначеного порядку.

Ця Методика не застосовується для проведення оцінки об'єктів державної і комунальної власності у випадках їх оренди та концесії. Крім того, ця Методика не застосовується у випадках відшкодування збитків, передбачених Земельним кодексом України, які відшкодовуються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

Оцінка державного і комунального майна для цілей оренди згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна» проводиться відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 (ЗП України, 1995 р., № 12, ст. 276).».

2. Пункт 4 доповнити абзацом другим такого змісту:

«У разі коли об'єктом оцінки є пул (група об'єктів приватизації) оцінці підлягають кожен з об'єктів приватизації, з яких сформовано пул. При цьому у висновку про вартість майна зазначається вартість пулу в цілому та вартість кожного з об'єктів приватизації, з яких складається пул.».

3. У пункті 6 після слів «інвентаризації майна» слова «(у разі необхідності)» виключити.

4. Останнє речення абзацу першого пункту 10 виключити.

5. У пункті 12:

1) абзац п'ятий викласти у такій редакції:

«визначення розміру збитків, спричинених внаслідок завдання майнової шкоди державі в особі державних органів приватизації (крім збитків, нанесених внаслідок збройної агресії Російської Федерації)»;

2) абзаци восьмий – десятий викласти у такій редакції:

«приватизації об'єктів державної власності, які відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» підлягають продажу шляхом викупу (крім випадків, передбачених статтями 15 та 19 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»);

приватизації об'єктів приватизації державної власності (у тому числі державних єдиних майнових комплексів) у разі відсутності балансової вартості об'єктів (активів єдиного майнового комплексу);

підготовки до реалізації майна (активів), стягнутих у дохід держави, відповідно до Закону України «Про санкції.»»;

3) в абзаці одинадцятому слова «на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється Фондом державного майна» замінити словами «відповідно до вимог Закону України «Про публічні закупівлі»;

4) доповнити пункт абзацом дванадцятим такого змісту:

«Відбір суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання для оцінки збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям, що є у державній або комунальній власності, внаслідок втрати, знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, здійснюють особи, визначені Порядком визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 26, ст. 1413, № 71, ст. 4309)».

При цьому абзац дванадцятий вважати абзацом тринадцятим.

6. Пункт 13 доповнити абзацами третім – п'ятим такого змісту:

«Звіт про оцінку майна разом із висновком про вартість складаються в електронній формі. У договорі про проведення оцінки майна також передбачається необхідність складання (нескладання) звіту про оцінку майна у паперовій формі або надання (ненадання) паперового примірника звіту про оцінку майна, складеного в електронній формі.

Паперовий примірник звіту про оцінку майна, що складався в електронній формі, є примірником звіту про оцінку майна, що складався в електронній формі,

роздрукований та підписаний власноруч усіма оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна та склали такий звіт, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання.

Електронна форма звіту про оцінку майна підписується шляхом накладення електронного кваліфікованого підпису з урахуванням вимог законодавства у сфері електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг керівником суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання та усіма особами, які безпосередньо проводили оцінку майна та склали такий звіт.».

При цьому абзаци третій – четвертий вважати абзацами шостим – сьомим відповідно.

7. У пункті 18:

1) абзац восьмий після слів «органів приватизації» доповнити словами «(крім збитків, нанесених внаслідок збройної агресії Російської Федерації)»;

2) доповнити пункт абзацом дев'ятнадцятим такого змісту:

«підготовки до реалізації майна (активів), стягнутих в дохід держави відповідно до вимог Закону України «Про санкції».».

8. Пункт 19 доповнити абзацами восьмим – дев'ятим такого змісту:

«управління державним органом приватизації об'єктами права власності Російської Федерації та її резидентів, примусово вилучених відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»;

припинення державного підприємства за рішенням державного органу приватизації відповідно до Закону України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України».».

При цьому абзаци восьмий – дев'ятий вважати абзацами десятим – одинадцятим відповідно.

9. Абзац четвертий пункту 22 викласти у такій редакції:

«Висновок про вартість об'єкта відчуження дійсний протягом 12 місяців з дати його погодження.».

10. У пункті 47:

1) в абзаці третьому слова «інвентаризаційні описи» виключити;

2) абзац четвертий виключити.

При цьому абзаци п'ятий – дев'ятий вважати абзацами четвертим – восьмим відповідно.

11. У пункті 50 слова «об'єкти соціально-культурного призначення) як об'єктів малої приватизації з метою їх приватизації, застави» замінити словами

«об'єкти соціально-культурного призначення, інші об'єкти у матеріальній формі) з метою їх застави, приватизації».

12. У пункті 51:

1) в абзаці першому слова «крім випадків викупу відповідно до вимог статті 16 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», а також застави» замінити словами «шляхом продажу на аукціоні»;

2) в абзаці другому слова «його викупу відповідно до вимог статті 16 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», застави такого об'єкта» замінити словами «застави такого об'єкта, викупу об'єкта відповідно до вимог статті 16 та статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»».

13. У пункті 52:

1) в абзаці третьому слова «органом місцевого самоврядування) на конкурсних засадах» замінити словами «органом місцевого самоврядування, або керуючим припинення, визначеним згідно із Законом України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України»»);

2) абзац четвертий після слів «органом місцевого самоврядування» доповнити словами «або керуючим припинення, визначеним згідно із Законом України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України»»;

3) доповнити пункт абзацом п'ятим такого змісту:

«Строк проведення оцінки об'єкта у матеріальній формі не може перевищувати трьох місяців після визначеної дати оцінки. Звіт про оцінку об'єкта у матеріальній формі разом із висновком про його вартість подається до органу приватизації на рецензування не пізніше ніж за 25 календарних днів до закінчення зазначеного строку.».

14. У пункті 54 слова «малої приватизації» виключити.

15. У пункті 55:

1) в абзаці першому слова «об'єктів малої приватизації» замінити словами «таких об'єктів»;

2) в абзаці другому слова «об'єктів малої приватизації» замінити словами «об'єктів у матеріальній формі».

16. Пункт 57 викласти у такій редакції:

«57. Вартість орендованого нерухомого майна, що підлягає приватизації відповідно до статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», визначається із такими особливостями:

1) у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого нерухомого майна шляхом продажу на аукціоні стартова ціна такого майна встановлюється аукціонною комісією на рівні його балансової вартості;

2) у разі відсутності балансової вартості орендованого нерухомого майна та (або) у разі наявності умови щодо компенсації орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок його коштів за час оренди, а також у разі викупу нерухомого майна вартість орендованого нерухомого майна визначається за результатом незалежної оцінки такого майна;

3) у разі оцінки невід'ємних поліпшень з метою отримання права на викуп об'єкта оренди під час приватизації орендарем забезпечується проведення незалежної оцінки невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, без участі органу приватизації (іншого суб'єкта управління об'єктами державної власності або органу місцевого самоврядування). При цьому можуть застосовуватись неринкові бази оцінки, зокрема залишкова вартість відтворення (заміщення).

Вартість орендованого нерухомого майна, щодо якого орендарем відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» здійснено ремонтні дії, невід'ємні поліпшення, визначається суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання із дотриманням вимог Національного стандарту № 1 та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885), (далі – Національний стандарт № 2). У звіті про оцінку майна суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання визначає ринкову вартість об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту/після здійснення поліпшень», стані «до проведення ремонту/до здійснення поліпшень» та різницю між такими станами;

4) у разі оцінки об'єктів приватизації, щодо яких прийнято рішення про продаж на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря, або про продаж об'єкта приватизації шляхом викупу, вартість таких об'єктів приватизації та ідентифікація невід'ємних поліпшень визначаються із дотриманням Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого Фондом державного майна.

Для визначення ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна розраховується різниця між ринковою вартістю нерухомого майна на дату оцінки виходячи з ринкової вартості подібного майна з урахуванням невід'ємних поліпшень, що здійснені орендарем, та його ринковою вартістю, визначеною на дату оцінки, ґрунтуючись на припущенні, що воно не містить зазначених поліпшень. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого

нерухомого майна дорівнює величині, що не перевищує фактично сплаченої суми коштів орендаря за здійснення ідентифікованих невід'ємних поліпшень;

5) у разі продажу об'єкта приватизації на аукціоні з умовами під час незалежної оцінки такого об'єкта встановлюється питома вага часток держави та орендаря у ринковій вартості орендованого нерухомого майна відповідно до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого Фондом державного майна.».

17. В абзаці десятому пункту 58 слова ««Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885) (далі – Національний стандарт № 2)» виключити.

18. У пункті 68:

1) в абзаці першому слова «та випадків залучення радників під час підготовки до продажу об'єктів великої приватизації» виключити;

2) в абзаці другому слова «належить до об'єктів малої приватизації» виключити.

19. Абзац сьомий пункту 70 виключити.

20. У назві розділу «Особливості оцінки пакетів акцій (часток) господарських товариств, утворених у процесі приватизації (корпоратизації, перетворення), що належать державі в особі органів приватизації» слова «, що належать державі в особі органів приватизації» виключити.

21. У пункті 72:

1) в абзаці першому слова «під час їх продажу на аукціонах способами, визначеними законодавством про приватизацію» замінити словами «у випадках, передбачених законодавством»;

2) абзаци другий – четвертий виключити.

22. У пункті 73:

1) абзац перший викласти у такій редакції:

«73. Стартова ціна пакета акцій (часток), який відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» належить до об'єктів великої приватизації, встановлюється у розмірі, згідно з даними фінансової звітності за останній звітний період (для пулу – на рівні балансової вартості активів об'єктів, з яких сформовано пул).»;

2) абзац другий викласти у такій редакції:

«Стартова ціна пакета акцій (часток), який відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» належить до

об'єктів малої приватизації, встановлюється аукціонною комісією на рівні номінальної вартості пакета акцій (розміру часток).»;

3) абзаци третій – сьомий виключити.

23. У пункті 76 слова «акта оцінки або» та «акт оцінки або» виключити.

24. У пункті 88:

1) абзац сьомий доповнити реченням такого змісту:

«У разі коли на дату оцінки збитків показники індексів цін виробників промислової продукції за галузями промисловості, які визначаються Держстатом, або індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які визначаються Мінрегіоном, не оновлені, застосовуються наявні показники індексів за період з дати, на яку було введено в експлуатацію пошкоджене майно, до останньої дати, на яку було оновлено інформацію, помножені на індекси споживчих цін на товари та послуги, що визначаються Держстатом.»;

2) абзац восьмий викласти у такій редакції:

«Фактичні витрати на об'єкт незавершеного будівництва (будівельно-монтажні роботи) є балансовою вартістю такого об'єкта. Балансова вартість збільшується на коефіцієнт, що дорівнює добутку індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які визначаються Мінрегіоном, або індексів зміни вартості цін, які визначаються Держстатом, за період з дати, на яку такі витрати були освоєні, до дати оцінки збитків. У разі коли фактичні витрати освоювалися за декілька періодів, оціночна вартість збитків дорівнює сумі поточної вартості фактичних витрат, розподілених за періодами їх освоєння. У разі визначення розміру збитків, завданих внаслідок розкрадання, нестачі, знищення, псування об'єкта незавершеного будівництва разом з будівельними матеріалами, виробами, конструкціями, які перебували на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, та невстановленим устаткуванням, придбаним для функціонування об'єкта після завершення будівництва, балансова вартість кожного із зазначених складових об'єкта збільшується на окремий коефіцієнт, що дорівнює добутку відповідних індексів, які визначаються Мінрегіоном або Держстатом, за період з дати, на яку такі витрати були освоєні, до дати оцінки збитків. У разі коли на дату оцінки збитків показники індексів цін виробників промислової продукції за галузями промисловості, які визначаються Держстатом, або індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які визначаються Мінрегіоном, не оновлені, застосовуються наявні показники індексів за період з дати, на яку було введено в експлуатацію пошкоджене майно, до останньої дати, на яку було оновлено інформацію, помножені на індекси споживчих цін на товари та послуги, що визначаються Держстатом.».

25. У додатку 12 до Методики:

- 1) графи 3 та 4 після слів «монтажні роботи» доповнити словами «та індекси споживчих цін на товари та послуги (за необхідності)»;
 - 2) у примітці слова «зменшену на 50 відсотків» замінити словами «зменшену на 90 відсотків».
-