

ОЦІНКА ВАРТОСТІ ПОЛІПШЕНОГО НАЙМАЧЕМ (ОРЕНДАРЕМ) НЕРУХОМОГО МАЙНА

ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

17 червня 2016 року

Останнім часом до Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки все частіше звертаються за роз'ясненнями суб'єкти господарювання, які для здійснення своєї господарської діяльності винаймають (орендують) нежитлові приміщення державної та комунальної форми власності. Проблема, яка більш за все турбує підприємців, полягає в тому, що після здійснення ними за попередньою згодою орендодавця невід'ємних поліпшень орендованого майна, замість отримання потенційної можливості компенсації у будь-який спосіб витрачених коштів або ж зарахування вартості поліпшень майна в майбутню оренду плату, вони навпаки доволі часто змушені платити ще більші орендні платежі. Визвано це тим, що оцінка вартості майна, яка здійснюється для визначення величини орендної плати, з одного боку враховує здійсненні поліпшення у величині вартості орендованого майна, а з іншого боку не враховує того, що ці поліпшення здійснені саме орендарем. Як наслідок орендна плата збільшується, такі суб'єкти господарювання просто вимушені відмовлятися в односторонньому порядку від укладених раніше договорів оренди і шукати для себе більш економічні вигідні альтернативи. В підсумку втрачають всі – і бізнесмени, і держава, і громади. Винуватцями даної ситуації підприємці не в останню чергу називають саме оцінювачів, які на їх думку, доволі часто недостатньо професійно та зважено підходять до питання визначення ринкової вартості поліпшеного наймачем (орендарем) нерухомого майна державної та комунальної форми власності.



Для початку розглянемо найбільш типовий приклад подібної ситуації. Суб'єкт

господарювання, що має намір укласти договір оренди нерухомого майна державної або комунальної форми власності звертається із відповідною заявою до орендодавця, який, у свою чергу, після ознайомлення потенційного наймача (орендаря) з об'єктом оренди, збирає всі необхідні документи та організовує проведення незалежної оцінки відповідно до [Методики оцінки об'єктів оренди](#), затвердженої Кабінетом Міністрів України. Далі, після отримання остаточного рішення про передачу майна в оренду, між орендодавцем та орендарем укладається відповідний договір оренди. Орендна плата при цьому встановлюється виключно у грошовій формі і, як правило, становить певний відсоток від ринкової вартості переданого в оренду нерухомого майна. Вартість же визначається незалежним оцінювачем з урахуванням об'ємно-планувального рішення та технічного стану об'єкта оренди за станом на момент передачі його в оренду.

У ситуації, коли передане державою або місцевою громадою нерухоме майно перебуває у непридатному для його нормальної експлуатації технічному стані, наймач (орендар) згідно передбаченого [порядку \(процедури\)](#) звертається до орендодавця із заявою-клопотанням щодо розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна, надаючи при цьому, зокрема, вичерпну аргументацію стосовно доцільності здійснення поліпшень орендованого майна, опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення, а також іншу, в тому числі і проектно-кошторисну, документацію. Після отримання наймачем (орендарем) письмової згоди від орендодавця, він складає графік виконання робіт, здійснює всі необхідні невід'ємні поліпшення орендованого нерухомого майна, підписує з підрядником акти приймання виконаних робіт, проводить оплату зазначених робіт, а також повідомляє орендодавця про завершення здійснення дозволених ним невід'ємних поліпшень.

Але з часом за ініціативи будь-якої зі сторін виникає необхідність перегляду та/або актуалізації величини орендної плати за об'єкт оренди. З цією метою знову проводиться незалежна оцінка такого нерухомого майна, за результатами якої, як правило, ринкова вартість об'єкта з урахуванням його поточного технічного стану стає значно більшою, що у кінцевому наслідку призводить до значного зростання орендних ставок, які подекуди навіть починають перевищувати середньоринкові. Як наслідок виходить, що після здійснення наймачем (орендарем) за попередньою згодою орендодавця невід'ємних поліпшень орендованого майна, замість отримання потенційної можливості компенсації у

будь-який спосіб витрачених коштів або ж зарахування вартості поліпшень майна в майбутню оренду плати, суб'єкти господарювання навпаки доволі часто змушені платити ще більші орендні платежі. Це, у свою чергу, змушує їх просто відмовлятися в односторонньому порядку від укладених раніше договорів оренди і шукати для себе більш економічні вигідні альтернативи. В підсумку втрачають всі – і бізнесмени, і держава, і громади. Винуватцями даної ситуації сторони часто вважають саме оцінювачів, які на їх думку, в окремих випадках недостатньо професійно та зважено підходять до питання визначення ринкової вартості поліпшеного наймачем (орендарем) нерухомого майна державної та комунальної форми власності.

З метою зведення до мінімуму всіх потенційних ризиків, з якими стикаються оцінювачі у подібних ситуаціях, а також застосування єдиних підходів, методів та процедур під час вирішення на практиці подібних задач, Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки надає наступні роз'яснення.

Загальні правові положення про найм (оренду) майна окреслені у главі 58 [Цивільного кодексу України](#)

. Зокрема, статтю 778 ЦКУ закріплені правові наслідки поліпшення наймачем речі, переданої у найм, основними з яких законодавцем виділені наступні:

- (1) Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.

- (2) Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач

має право на їх вилучення.

- (3) Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.

- (4) Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

- (5) Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

Отже, діючим Цивільним кодексом України прямо закріплене право наймача (орендаря) на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю, що зазнала поліпшень з боку наймача. При цьому ключовою умовою для виникнення такого права є наявність письмової згоди наймодавця (орендодавця).

Іншими словами, якщо наймач (орендар) нерухомого майна державної або комунальної форми власності здійснив невід'ємні поліпшення такого майна, отримавши на це попередню письмову згоду наймодавця (орендаря) відповідно до вимог передбаченого порядку (процедури), то у такому разі у наймача (орендаря) де-факто виникають майнові права щодо цих поліпшень, величина розміру яких прямо залежить від питомої ваги часток орендодавця та орендаря у визначеній ринковій вартості орендованого нерухомого майна. Визначення і розподіл цих часток у грошовій формі, якраз і є тим головним завданням, яке доводиться вирішувати кожному оцінювачу, якому доводиться стикатися із подібною ситуацією на практиці. Адже визначаючи кожен раз ринкову вартість наданого в оренду нерухомого майна державної або комунальної власності, оцінювачу необхідно фактично розрахувати ринкову вартість такого майна в поточних цінах, з урахуванням об'ємно-планувального рішення та технічного-стану даного об'єкта нерухомості, якими він характеризувався за станом на момент початкової передачі його в оренду даному конкретному наймачеві (орендарю). Якщо ж оцінювач визначає поточну ринкову вартість державного або комунального нерухомого майна виходячи із наявного на дату оцінки технічного стану об'єкта, то у такому випадку кінцевий результат має бути скоригований на величину ринкової вартості невід'ємних поліпшень, яких зазнало це майно з боку наймача (орендаря). Як же це має бути реалізовано на практиці?

Для відповіді на це питання кожному зацікавленому оцінювачу пропонуємо ознайомитися зі змістом наказу Фонду державного майна України №377 від 27.02.2004 « [Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації](#) », зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 18.03.2004 за №343/8942. Свого часу даний порядок розроблявся відповідно до пункту 67 Методики оцінки майна (у редакції 2003 року) спеціально для можливості реалізації здійснення розрахунку вартості орендованого нерухомого майна під час приватизації на аукціоні (конкурсі) або шляхом викупу у разі прийняття рішення про компенсацію орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів за час оренди. Зрозуміло, що ми не будемо зараз розглядати питання приватизації, разом з тим зміст самого документу в повній мірі відображає загальну логіку вирішення подібних конкретних питань при оцінці для оренди.

Згідно порядку, ідентифікацією поліпшень орендованого нерухомого майна є

встановлення суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання факту відповідності підтверджувальних документів, наданих орендарем, про здійснені ним заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого нерухомого майна та (або) його споживчих якостей, наявним поліпшенням, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди і які здійснені за рахунок коштів орендаря та за згодою орендодавця. Ідентифікуються поліпшення, що здійснені протягом строку дії договору оренди та наявні на дату оцінки.

Під час проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна передбачається така послідовність процедур:

- (1) визначається ринкова вартість орендованого нерухомого майна відповідно до його поточного фізичного (технічного) стану та з урахуванням принципу найбільш ефективного використання на дату оцінки (ринкова вартість орендованого нерухомого майна з поліпшеннями). З цією метою аналізується ринкова вартість подібного майна на дату оцінки, що містить поліпшення, які є подібними до поліпшень, здійснених орендарем;

- (2) визначається ринкова вартість орендованого нерухомого майна відповідно до його фізичного (технічного) стану, що був наявний на початок здійснення орендарем поліпшень, та з урахуванням принципу найбільш ефективного використання у такому стані на дату оцінки (ринкова вартість орендованого нерухомого майна без поліпшень). З цією метою аналізується ринкова вартість подібного майна на дату оцінки, що не містить поліпшення, які є подібними до поліпшень, здійснених орендарем. Під час визначення ринкової вартості орендованого нерухомого майна без поліпшень для врахування фізичного (технічного) стану цього майна на початок здійснення орендарем поліпшень дозволяється використовувати дані звітів про оцінку майна, складених з метою передання його в оренду, а також акти технічного обстеження будівель або їх окремих конструктивних елементів, приміщень, їх частин тощо;

- (3) розраховується ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна як різниця між ринковою вартістю орендованого нерухомого майна з поліпшеннями та ринковою вартістю орендованого нерухомого майна без поліпшень. Всі розрахунки здійснюються без урахування податку на додану вартість;

- (4) у разі отримання в результаті розрахунку позитивної величини ринкової вартості невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна вона порівнюється з фактично сплаченою сумою коштів орендаря у здійсненні ідентифікованих поліпшень. Фактично сплаченою сумою коштів орендаря визнаються сплачені (перераховані) орендарем кошти у здійсненні ідентифікованих поліпшень орендованого нерухомого майна, суми зобов'язань орендаря, що виникли внаслідок операцій з фінансування зазначених поліпшень і не погашені орендарем на дату оцінки;

- (5) результуюча ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна приймається такою, що не перевищує вищезазначену фактично сплачену суму коштів орендаря у здійсненні ідентифікованих поліпшень;

- (6) у підсумку кінцева величина ринкової вартості орендованого нерухомого майна визначається як різниця між ринковою вартістю орендованого нерухомого майна з поліпшеннями та результуючою ринковою вартістю невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна. При цьому зменшення ринкової вартості орендованого нерухомого майна з поліпшеннями здійснюється на величину ринкової вартості поліпшень, але не більше ніж на суму фактично понесених витрат на їх здійснення.

Таким чином, якщо визначена оцінювачем в рамках третього етапу ринкова вартість невід'ємних поліпшень є більшою за суму фактично сплачених коштів наймачем (орендарем) у здійсненні ідентифікованих поліпшень, то ринкова вартість орендованого нерухомого майна з поліпшеннями повинна бути зменшена саме на суму фактично сплачених коштів. Якщо ж визначена оцінювачем в рамках третього етапу ринкова вартість невід'ємних поліпшень є меншою за суму фактично сплачених коштів наймачем (орендарем) у здійсненні ідентифікованих поліпшень, то за кінцеву величину ринкової вартості орендованого нерухомого майна приймається ринкова вартість орендованого нерухомого майна без поліпшень, визначена оцінювачем в рамках другого етапу.

Підбиваючи підсумок всього вищесказаного, ще раз наголосимо на тому, що у разі оцінки майна державної чи комунальної форми власності, яке передається в оренду разом зі здійсненими орендарем поліпшеннями, що виконані за згодою орендодавця, оцінюватись повинна тільки державна чи комунальна частка цього майна, тобто повинна визначатись вартість такого майна без урахування виконаних поліпшень.

Степан Максимов, Євген Псярнецький

