



УКРАЇНА

**ЗАПОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

пр. Соборний, 206, м. Запоріжжя, 69105, тел/факс: (061) 224-69-18 / 234-42-92
e-mail: zgik@meriazp.gov.ua Код ЄДРПОУ 02140892

04.04.2016 № 100-арс-01

На № _____ від _____

Народному депутату України
Кривохатьку В.В.

Шановний Вадиме Вікторовичу!

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у державній та комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцем та орендарем щодо господарського використання майна, яке перебуває у державній або комунальній власності, регулює Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі-Закон).

Згідно зі ст.11 Закону укладенню договору оренди передують оцінка об'єкта оренди, яка здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

У відповідності до п.2 Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629, оцінка об'єктів оренди проводиться з метою визначення вартості таких об'єктів для відображення її в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати.

Оцінка обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

Орендар, згідно зі ст.23 Закону, має право за погодженням з орендодавцем, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Отже, за період оренди, як правило, орендарем здійснюються заходи, які спрямовані на покращення технічного стану орендованого майна та його споживчих якостей (невід'ємні поліпшення), що приводить до збільшення його ринкової вартості і, як наслідок, до підвищення орендної плати.

Зі змісту ст.23 Закону та ст.778 ЦК України вбачається, що орендар має право на відшкодування вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна, та, якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення.

Методикою оцінки об'єктів оренди, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629, не встановлено порядку проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна, з урахуванням невід'ємних поліпшень, що є власністю орендаря, для продовження договору оренди.

n

Таким чином, у разі продовження договору оренди порушуються права орендаря, який здійснив поліпшення орендованого майна, що, в свою чергу, створює напругу у майнових відносинах між орендодавцем та орендарем.

За таких обставин вбачається за доцільне врегулювання зазначеного питання на законодавчому рівні.

З метою уникнення непорозумінь при визначенні вартості орендованого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені орендарем за період оренди, з метою поновлення договору оренди, Запорізька міська рада звертається до Вас з пропозицією щодо внесення відповідних змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» і Методики оцінки об'єктів оренди, яка затверджена постановою кабінету Міністрів України від 10.08.1995 №629.

З повагою,
міський голова



В.В.Буряк