

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 20 травня 2026 р. № 632

ЗМІНИ,
що вносяться до Порядку проведення електронних
аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації
та визначення додаткових умов продажу

1. Абзац другий пункту 22 після слів “у разі відсутності балансової вартості” доповнити словами “, під час проведення аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень”.

2. У підпункті 1 пункту 23 слова “абзацом другим частини третьої” замінити словами “та частиною п'ятою (щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень)”.

3. У підпункті 1 пункту 24:

1) абзац четвертий викласти в такій редакції:

“- інформацію про договори оренди об'єкта або його частини із зазначенням за кожним договором найменування орендаря, найменування і адреси орендодавця, орендованої площі, розміру місячної орендної плати, дати укладення, строку дії і дати закінчення строку дії договору оренди;”;

2) після абзацу четвертого доповнити підпункт новими абзацами такого змісту:

“- інформацію про те, що орендар, з яким укладено договір оренди, має право на придбання орендованого майна, яке реалізується шляхом участі цього орендаря в аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями (у разі прийняття рішення органом приватизації);

- у разі здійснення орендарем, з яким укладено договір оренди, невід'ємних поліпшень та проведення електронного аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями або електронного аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень інформаційне повідомлення додатково повинно містити інформацію про:

вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, із зазначенням дати їх завершення та інформацію щодо умов їх компенсації (зарахування) орендарю, з яким укладено договір оренди;

рішення орендодавця, яким надано згоду на здійснення таких невід'ємних поліпшень (реквізити документа, яким надано згоду на здійснення невід'ємних поліпшень);

реквізити наказу про затвердження висновку про вартість об'єкта приватизації, у якому окремо зазначається ринкова вартість об'єкта приватизації та питома вага часток держави та орендаря у ринковій вартості такого об'єкта (дата оцінки, найменування суб'єкта господарювання — суб'єкта оціночної діяльності, яким проведено оцінку, реквізити рецензії на звіт про оцінку об'єкта приватизації);”.

У зв'язку з цим абзаци п'ятий — вісімнадцятий вважати відповідно абзацами десятим — двадцять третім.

4. Пункт 63 після слів “протоколу про результати електронного аукціону” доповнити словами “, крім випадків використання права на придбання орендованого майна орендарем, з яким укладено договір оренди, під час проведення аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями”.

5. Доповнити Порядок розділами такого змісту:

“Особливості проведення електронного аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, електронного аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень

118. Орендар об'єкта приватизації, який здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення), має право на придбання такого майна (об'єкта) на аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями за найвищою ціною, яка була запропонована під час проведення аукціону, за умови дотримання вимог, визначених частиною другою статті 18 Закону.

Для реалізації права на придбання орендованого майна на аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями орендар, який здійснив невід'ємні поліпшення такого майна, надає згоду сплатити ціну продажу об'єкта, що дорівнює ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за результатами проведеного аукціону.

У разі відмови орендаря, який здійснив невід'ємні поліпшення, від сплати ціни продажу об'єкта, що дорівнює ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за результатами проведеного аукціону, такий орендар може надати попередню згоду сплатити ціну продажу об'єкта, що дорівнює ціновій пропозиції учасника, який подав наступну за величиною цінову пропозицію.

Згода надається під час проведення спеціального етапу аукціону шляхом натискання відповідної кнопки в електронній торговій системі.

119. Орендар, який надав згоду сплатити ціну продажу об'єкта, що дорівнює ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію, визнається таким, що скористався своїм правом на придбання орендованого майна на аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, та є переможцем аукціону.

120. У випадках, визначених абзацом четвертим частини четвертої статті 18 Закону, електронна торгова система формує та оприлюднює новий протокол аукціону, а покупцем стає учасник (покупець), який у ході торгів подав найвищу цінову пропозицію.

У випадку, передбаченому абзацом першим пункту 67 цього Порядку, щодо учасника, що подав найвищу цінову пропозицію за лот, переможцем аукціону визнається орендар у разі надання ним попередньої згоди сплатити ціну продажу об'єкта, що дорівнює ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією, а в разі відмови в наданні такої попередньої згоди переможцем визначається учасник з наступною за величиною ціною пропозицією.

До переможця аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, в тому числі орендаря, з яким укладено договір оренди, який відмовився від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, або у разі несплати ним ціни продажу об'єкта приватизації у строки, встановлені Законом, що підтверджується відповідним актом, застосовуються положення, встановлені абзацом четвертим частини шостої статті 15 Закону.

121. У разі коли аукціон з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями визнано таким, що не відбувся, здійснюється повторне проведення такого аукціону в строки, визначені Законом, крім випадків, передбачених пунктом 122 цього Порядку.

122. У випадку, передбаченому абзацом другим частини сьомої статті 18 Закону, здійснюється повторне проведення аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень.

Повторне проведення відповідного аукціону не здійснюється у разі, коли щодо орендаря було застосовано положення, передбачене абзацом четвертим частини шостої статті 15 Закону, або у разі нездійснення ним кроку аукціону, в результаті чого аукціон був визнаний таким, що не відбувся (крім випадку, якщо такий учасник є єдиним учасником аукціону).

123. Організація та порядок проведення, визначення переможця електронного аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень здійснюється згідно з вимогами цього Порядку щодо електронного аукціону з умовами.

Здійснення компенсації (зарахування) та
обмеження щодо компенсації (зарахування) вартості
невід'ємних поліпшень орендованого майна

124. У разі коли органом приватизації прийнято рішення про проведення аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями або аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, орган приватизації забезпечує визначення стартової ціни об'єкта приватизації на підставі ринкової вартості об'єкта приватизації (включаючи вартість невід'ємних поліпшень) відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891, в якій зазначається окремо вартість об'єкта приватизації (включаючи вартість невід'ємних поліпшень) та вартість невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем.

Рецензування звіту про оцінку об'єкта приватизації є обов'язковим та проводиться відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" державним органом приватизації.

Якщо об'єктом приватизації є комунальне майно, рецензування звіту про оцінку майна може здійснюватися також експертною радою саморегулювальних організацій оцінювачів на замовлення органу приватизації територіальної громади.

125. Якщо покупцем об'єкта приватизації на аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями або на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень є орендар, з яким укладено договір оренди, та якщо він виконав усі умови, передбачені частиною другою статті 18 Закону, вартість невід'ємних поліпшень у розмірі, пропорційному ціні продажу об'єкта приватизації (з урахуванням співвідношення вартості невід'ємних поліпшень до вартості об'єкта, визначеної згідно з вимогами Закону), але не більше вартості таких невід'ємних поліпшень, визначених відповідно до Методики оцінки майна та підтверджених висновком будівельної експертизи, зараховується йому під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації.

126. Якщо покупцем об'єкта приватизації на аукціоні з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями або на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень не є орендар, то у разі виконання умов, визначених Законом, вартість невід'ємних поліпшень компенсується покупцем у розмірі, пропорційному ціні продажу об'єкта приватизації, але не більше вартості таких невід'ємних поліпшень, визначених відповідно до Методики оцінки майна та підтверджених висновком будівельної експертизи.

У такому разі покупець у строки, встановлені пунктом 64 цього Порядку, перераховує на казначейський рахунок, зазначений органом

приватизації в інформаційному повідомленні, ціну продажу об'єкта приватизації з урахуванням вартості невід'ємних поліпшень.

Вартість невід'ємних поліпшень перераховується органом приватизації орендарю, з яким укладено договір оренди, на банківський рахунок, зазначений у протоколі про результати електронного аукціону з приватизації об'єкта оренди з невід'ємними поліпшеннями, електронного аукціону з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, у якому зазначено окремо вартість об'єкта приватизації (включаючи вартість невід'ємних поліпшень) та суму компенсації невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем, протягом п'яти робочих днів після підписання ним акта приймання-передачі (повернення з оренди) об'єкта оренди.”.
