

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди»

1. Обґрунтування необхідності прийняття нормативного акта

Проект наказу «Про внесення змін до Типових договорів оренди» (далі – проект наказу, Акт) розроблено з метою удосконалення деяких положень Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності (далі – Типові договори), з огляду на практику орендних відносин.

2. Мета і шляхи її досягнення

Як сторона договірних орендних відносин держава має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість. Потрібно зауважити, що надходження плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду Державного бюджету України, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків державного бюджету.

На виконання протокольного рішення колегії Фонду регіональними відділеннями Фонду було надано відповідні пропозиції щодо актуалізації нормативно-правових актів з питань оренди, зокрема Типових договорів оренди.

Аналіз практики орендних відносин показав необхідність актуалізації положень Типових договорів оренди, зокрема введення норм, спрямованих на:

посилення відповідальності орендарів за схоронність державного майна, введення заходів проти недобросовісних орендарів (у тому числі тих, які мають заборгованість з орендної плати);

єдність ряду вимог Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності;

виключення фактично недієвих вимог.

Крім того, з розвитком орендних відносин та зміною нормативно-правових актів України, які регулюють оренду державного майна (або опосередковано впливають на такі відносини), наразі спостерігається невідповідність деяких положень Типових договорів оренди актам, що мають вищу юридичну силу, зокрема:

- Цивільному кодексу України;
- Господарському кодексу України;
- Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Закону України «Про страхування»;

- постанові Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (зі змінами);

та іншим.

Таким чином, існує комплексна проблема організаційного регулювання орендних відносин стосовно державного майна: з одного боку, має місце невідповідність положень Типових договорів оренди нормам чинного законодавства, з іншого – зазначені положення потребують актуалізації з метою забезпечення виконання державою функцій ефективного власника належного їй майна.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки оформлення договірних відносин законодавчо регламентовано і всі сторони зазначених відносин мають дотримуватися зазначених норм. Проблема не може бути розв'язана за допомогою прийняття нових регуляторних актів, оскільки це є недоцільним з точки зору нормопроектувальної техніки.

На підставі зазначеного, з урахуванням пропозицій щодо актуалізації та упорядкування нормативно-правового поля з питань оренди Фондом розроблено зазначений наказ.

Наказом, зокрема, передбачається:

- виключити з тексту Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна вимоги про державну реєстрацію договору оренди у зв'язку із відсутністю на сьогодні такої вимоги у чинному законодавстві;

- створити нормативно-правове підґрунтя для можливості перерахунку орендної плати у разі зміни саме розміру орендної ставки;

- передбачити надання орендарем орендодавцю завірених належним чином копій договору страхування, а не полісу, оскільки відповідно до Закону України «Про страхування» страховий поліс це лише один з різновидів договору страхування та копії платіжного доручення;

- врегулювати суперечність щодо можливості компенсації орендарю поліпшень, зроблених ним як без дозволу, так і з дозволу орендодавця, крім випадків, коли об'єкт оренди приватизується орендарем;

- інше.

Відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вартість майна є однією з істотних умов договору оренди. Вартість майна у Типових договорах оренди зазначається згідно з актом оцінки/висновком про вартість. Відповідно до вимог пункту 17 Національного стандарту оцінки «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, у звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Форми актів оцінки майна, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 (зі змінами), наразі не передбачають включення ПДВ до вартості таких

об'єктів. Таким чином, у Типових договорах оренди потрібно зазначати, що вартість об'єкта визначено та зафіксовано без ураховання ПДВ.

Однією з істотних умов договору оренди є також індексація орендної плати. Відповідно до вимог статті 3 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» індекс споживчих цін (індекс інфляції) обчислюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики, і не пізніше 10 числа місяця, що настає за звітним, публікується в офіційних періодичних виданнях. Таким чином, виключення існуючої на сьогодні вимоги у Типових договорах оренди щодо розміщення індексів інфляції на офіційному сайті Фонду зумовлено потребою уникнення дублювання функцій органів влади щодо інформування населення та забезпечить більшу оперативність оновлення інформації про індекс інфляції.

Типовими договорами оренди визначено перелік підстав для перерахунку орендної плати, який об'єктивно потребує розширення. Зокрема, перелік потрібно доповнити такою підставою, як зміна орендної ставки, що визначається відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (зі змінами).

Такі зміни у Типових договорах оренди запроваджено з метою уникнення обмеження прав сторін за договорами оренди, що були укладені до набрання чинності нормативно-правовим актом, який змінює розмір орендної ставки, порівняно з тими, які укладуть договори оренди після набрання чинності нормативно-правовим актом, тим самим створивши нерівні умови для учасників орендних відносин, проектом наказу передбачено обов'язковість перерахунку орендної плати у разі зміни орендної ставки.

Крім того, з цією метою деякі пункти Типових договорів оренди приведено у відповідність до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У Типовому договорі оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, вимоги щодо здійснення ремонту та відшкодування вартості поліпшень приведено у відповідність до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Загалом узгоджено між собою вимоги ряду пунктів у Типових договорах оренди (як нерухомого державного майна, так і цілісного майнового комплексу державного підприємства), зокрема положення щодо страхування майна, внесення завдатку тощо.

Також приведено термінологію, яка використовується у Типових договорах оренди, у відповідність до вимог Закону України «Про страхування» (зокрема, щодо використання терміна «договір страхування»).

Як превентивні заходи проти недобросовісності орендарів (або потенційних орендарів, учасників конкурсу) та з метою підвищення відповідальності останніх стосовно схоронності державного майна в положення Типових договорів оренди запропоновано внести: вимогу щодо

постійного поновлення договору страхування орендарем на весь час дії договору оренди; запобіжні норми, які не дають змоги передати орендоване майно в заставу.

Статтею 208 Цивільного кодексу України визначено правочини, які належить вчиняти у письмовій формі. У свою чергу стаття 218 Цивільного кодексу України визначає правові наслідки недодержання вимоги щодо письмової форми правочину.

Водночас статтею 654 Цивільного кодексу України визначено, що зміна договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

Положення Типових договорів оренди приведено у відповідність до зазначених вище вимог. Зокрема, передбачено, що усі зміни та доповнення до договору оренди мають вчинятися у письмовій формі; потребуватиметься письмова згода орендодавця щодо певних дій орендаря тощо.

Відповідно до вимог статті 181 Господарського кодексу України, яка визначає загальний порядок укладання господарських договорів, у разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках. У Типових договорах оренди буде враховано цю вимогу.

3. Правові аспекти

У даній сфері суспільних відносин діють:

- Цивільний кодекс України;
- Закон України «Про оренду державного та комунального майна»;
- Закон України «Про Фонд державного майна України»;
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу».

Реалізація акта не потребує внесення змін до чинних чи розроблення нових нормативно-правових актів.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Проект наказу підлягає реєстрації в Міністерстві юстиції України.

6. Регіональний аспект

Проект наказу має загальнодержавний характер та не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць.

6¹. Запобігання дискримінації

У проекті наказу відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

Проект наказу не містить ризиків вчинення корупційних правопорушень та не потребує проведення антикорупційної експертизи.

8. Громадське обговорення

Проект наказу було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996.

8¹. Розгляд Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій

Нормативно-правовий акт не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект наказу не стосується соціально-трудової сфери та не потребує залучення до його опрацювання уповноважених представників від всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект наказу є регуляторним актом і підлягає погодженню з Державною регуляторною службою України.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація проекту наказу не вплине на ринок праці.

11. Прогноз результатів

Видання наказу дасть змогу удосконалити орендні відносини та привести Типові договори оренди у відповідність до законодавства.

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

" ____ " _____ 2018 р.