

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»

1. Мета

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» (далі – проект акта, проект постанови) розроблено з метою удосконалення правового регулювання відносин між сторонами договірних орендних відносин.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законодавством чітко не визначено напрям зарахування коштів амортизаційного фонду після припинення договору оренди або зміни орендаря за результатами проведення аукціону.

Крім того, існує судова практика з розгляду господарськими судами справ з питань невикористаних амортизаційних відрахувань, що залишилися після закінчення строку дії договору оренди, в яких регіональні відділення Фонду державного майна України виступають як позивачі.

Так, існує негативна практика (справа № 905/1797/19) з розгляду зазначених справ, а саме коли висновок суду опирався на те, що ні Законом України «Про оренду державного та комунального майна», ні Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 07 серпня 1997 року № 847, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 вересня 1997 року за № 446/2250, ні договором оренди не встановлено жодних зобов'язань щодо повернення чи сплати відповідачем як орендарем грошових коштів залишку амортизаційного фонду на користь держави, а тому було відмовлено у задоволенні позовних вимог.

Таким чином, це питання пропонується врегулювати безпосередньо договором оренди.

Примірним договором не передбачено можливість орендаря здійснювати списання орендованого майна. Разом з тим пунктом 33 Порядку списання об'єктів державної власності затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 № 1314 «Про затвердження Порядку списання об'єктів державної власності» передбачено можливість списання орендованого майна орендарем. Тому з метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства положень Примірного договору вносяться зміни у Примірний договір оренди.

Крім того, пунктом 3.4 Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності передбачено надто короткий період «не пізніше ніж за п'ять робочих днів» до дати платежу виставлення балансоутримувачем рахунку орендарю, оскільки індекс інфляції оприлюднюється в 7-9 числах місяця.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» було затверджено тристоронній договір оренди. У зв'язку з цим у орендаря в ході виконання умов договору виникають зобов'язання як перед орендодавцем так і перед балансоутримувачем.

Саме тому виникає необхідність підписання тристороннього акта повернення з оренди орендованого майна.

Також слід зазначити, що виникають складнощі зі сплати бюджетними установами забезпечувального депозиту в день підписання договору оренди.

Це пов'язано з особливостями бюджетного планування, зокрема не зрозуміло, до якої категорії видатків ці видатки необхідно віднести. Крім того, існують складнощі з Державною казначейською службою України з питань перерахування сум забезпечувального депозиту в частині забезпечення перерахування депозиту в день підписання договору.

Також потребує уточнення положення Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 та примірних договорів оренди державного майна в частині порядку індексації орендної плати за договорами, укладеними за результатами аукціону.

Так, за загальним підходом орендна плата за договорами оренди, укладеним за результатами аукціону індексується раз на рік, а саме, на початку року і на річний індекс інфляції року, у якому було укладено договір оренди.

Такий підхід є несправедливий для орендарів, які користуються майном не повний рік, однак змушені у такому випадку сплачувати орендні плати з повною індексацією, а не за фактичний період оренди.

У зв'язку з цим порядок індексації потребує коригування.

3. Основні положення акта

Проектом постанови пропонується чітко визначити, що всі закупівлі або ремонт за рахунок амортизаційних відрахувань залишаються у власності держави.

Крім того, проектом постанови передбачається можливість орендаря за згодою орендодавця списувати неліквідне майно в порядку, передбаченому законодавством.

Проектом постанови пропонується п'ять робочих днів, не пізніше яких балансоутримувач надсилає рахунок орендарю, замінити на десять робочих днів.

Також пропонується надати можливість бюджетним установам сплачувати забезпечувальний депозит не в день підписання договору, а протягом п'яти робочих днів з дати підписання цього договору.

Крім того, проектом постанови пропонується запровадити тристоронній акт повернення з оренди орендованого майна, а також удосконалити процедуру підписання акта повернення визначену пунктом 4.2 Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

Пропонується також внести зміни одночасно до примірних договорів оренди та Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 щодо порядку індексації орендної плати, а саме, передбачити, що в рік укладення договору оренди індексація проводиться не за повний рік оренди, а за фактичний період користування майном.

4. Правові аспекти

У сфері оренди державного майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 № 1314 «Про затвердження Порядку списання об'єктів державної власності».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту постанови не потребує фінансування з державного чи місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує проведення консультацій з громадськістю.

Проект постанови 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.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проекті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави, на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад, на ринок праці, рівень зайнятості населення, громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп, екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, інші суспільні відносини.

Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватися ефективність проекту акта, є:

- кількість заяв на списання орендованого майна, де об'єкт оренди належить до державної власності;

- кількість дозволів на списання орендованого майна, де об'єкт оренди належить до державної власності.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі державного майна)	Позитивний	У разі прийняття проекту постанови буде врегульовано договірні орендні відносини між орендарями державного майна та державою з питань зарахування коштів амортизаційного фонду після припинення договору оренди або зміни орендаря за результатами проведення аукціону, списання неліквідного майна та сплати забезпечувального депозиту бюджетними установами.
Держава	Позитивний	

Голова Фонду
державного майна України


Дмитро СЕННИЧЕНКО

_____ 2021 р.