

**Порядок
повернення орендованих єдиних майнових комплексів
після припинення або розірвання договору оренди**

1. Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів підприємств (далі – Підприємств), що перебувають в державній або комунальній власності, після припинення або розірвання договору оренди забезпечує реалізацію положень статті 25 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) і поширюється на всі випадки повернення власнику єдиного майнового комплексу після припинення або розірвання договору оренди та випадки передачі єдиного майнового комплексу новому орендарю за підсумками аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону.

2. Зміст і послідовність процедур повернення єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди визначаються Законом, Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів підприємств після припинення або розірвання договору оренди (далі – Порядок) і договором оренди.

Загальні положення

3. У цьому Порядку нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

- 1) власник – держава або територіальна громада;
- 2) інвентаризаційна комісія з повної інвентаризації – комісія, утворена орендодавцем відповідно до Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 березня 1993 року № 158 (ЗП України, 1993, № 8, ст. 162);
- 3) новий балансоутримувач – юридична особа, на баланс якої передається єдиний майновий комплекс, який повертається з оренди;
- 4) повна інвентаризація – інвентаризація майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу або його структурного підрозділу, яке обліковується на балансі орендаря, включаючи майно, яке належить орендарю на праві власності у складі єдиного майнового комплексу.

Терміни «орендар», «орендодавець», «уповноважений орган управління», «єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс)» вживаються в цьому Порядку у значенні, наведеному у Законі.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в законах України.

4. Порядок повернення єдиного майнового комплексу включає такі етапи:

- 1) проведення повної інвентаризації;
- 2) проведення аудиту фінансової звітності орендаря або його структурного підрозділу, на балансі якого обліковується єдиний майновий комплекс;
- 3) визначення уповноваженим органом управління відповідно до частини другої статті 25 Закону нового балансоутримувача, на баланс якого передаватиметься єдиний майновий комплекс, який повертається з оренди;
- 4) розмежування майна, належного власнику й орендарю, складання та затвердження розподільчого балансу;
- 5) підписання акта повернення Підприємства з оренди.

У разі укладення договору оренди за результатами аукціону, проведеного відповідно до частини одинадцятої статті 18 Закону, з новим орендарем, передача єдиного майнового комплексу новому орендарю не передбачає визначення уповноваженим органом управління нового балансоутримувача та передачі йому на баланс майна єдиного майнового комплексу.

Особливості проведення повної інвентаризації

5. Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається на підставі угоди сторін про дострокове припинення договору оренди, повна інвентаризація здійснюється до дати припинення договору і розпочинається не пізніше ніж за три місяці до дати його припинення.

Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається внаслідок дострокового розірвання договору оренди за ініціативою орендодавця, за рішенням суду або внаслідок прийняття орендодавцем рішення про не продовження договору оренди, повна інвентаризація здійснюється протягом 15 календарних днів після набрання рішенням суду законної сили або прийняття рішення орендодавцем про дострокове припинення договору чи про не продовження договору оренди.

Якщо на проведення повної інвентаризації потрібно більше зазначеного часу, то за письмовою пропозицією голови інвентаризаційної комісії термін проведення повної інвентаризації може бути продовжений орендодавцем, але не більш як на 15 календарних днів, якщо інше не передбачено законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку з припиненням договору оренди з підстав, передбачених пунктом 152 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (Офіційний вісник України, 2020, № 51, ст. 1585), інвентаризація майна здійснюється протягом місяця з моменту прийняття рішення орендодавця про припинення договору оренди.

6. Повна інвентаризація проводиться інвентаризаційною комісією з повної інвентаризації, утвореною орендодавцем.

Повна інвентаризація проводиться станом на останнє число місяця, в якому створено комісію з повної інвентаризації. За даними повної інвентаризації з врахуванням інвентаризаційної різниці складається акт про повну інвентаризацію, який інвентаризаційна комісія з повної інвентаризації подає на погодження уповноваженому органу управління та на затвердження орендодавцю.

7. Для проведення повної інвентаризації головою інвентаризаційної комісії можуть утворюватися робочі інвентаризаційні групи.

Проведення аудиторської перевірки і визначення нового балансоутримувача

8. Одночасно з проведенням повної інвентаризації орендодавець замовляє здійснення аудиторської перевірки фінансової звітності орендаря у обраного орендодавцем суб'єкта аудиторської діяльності.

З метою укладення договору на здійснення аудиторської перевірки фінансової звітності орендодавець оприлюднює на власному вебсайті інформацію про намір укладення такого договору, у тому числі строк на подання пропозицій. У разі ненадходження пропозицій у встановлений орендодавцем строк інформація про намір оприлюднюється повторно. У разі надходження пропозицій від декількох суб'єктів аудиторської діяльності договір укладається за рішенням орендодавця з суб'єктом аудиторської діяльності, який запропонував, зокрема, найменшу ціну за свої послуги та який має не менше ніж трирічний досвід роботи, у тому числі з повернення орендованих єдиних майнових комплексів з оренди.

Договір на надання аудиторських послуг повинен бути укладений між орендодавцем (замовником), суб'єктом аудиторської діяльності і орендарем. Оплата за таким договором покладається на орендаря.

У разі відмови орендаря від підписання договору на надання аудиторських послуг у строки, визначені у відповідному зверненні орендодавця, або від оплати за таким договором, винагорода суб'єкту аудиторської діяльності сплачується орендодавцем та у подальшому відшкодовується новим орендарем відповідно до вимог аукціону.

Аудиторська перевірка фінансової звітності орендаря здійснюється в порядку передбаченому законодавством.

Під час проведення аудиту додатково перевіряється правильність відображення в бухгалтерському обліку суми нарахованої, використаної, невикористаної амортизації на орендоване майно, залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів, суми залишку коштів від списання орендованого майна, що передавалось у складі єдиного майнового комплексу, суми витрат на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, джерело їх фінансування, суми заборгованості з орендної плати.

9. Уповноважений орган управління зобов'язаний прийняти рішення щодо визначення нового балансоутримувача протягом 15 робочих днів з моменту отримання відповідного звернення орендодавця або за власною ініціативою на будь-якому етапі повернення єдиного майнового комплексу, крім випадків коли повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку з проведенням аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, у результаті якого договір оренди укладено з новим орендарем.

Уповноважений орган управління надсилає копію прийнятого рішення орендодавцю, орендарю і новому балансоутримувачу.

Розмежування майна між власником і орендарем

10. На підставі матеріалів інвентаризації, аудиторського звіту орендодавець має забезпечити:

1) здійснення розмежування майна, що належить власнику й орендарю (з урахуванням документів, які підтверджують право власності на відповідне майно, у разі їх наявності);

2) визначення майна, створеного внаслідок здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, на які орендодавець надав згоду відповідно до вимог законодавства, яке діяло на дату надання такої згоди;

3) визначення майна, створеного внаслідок здійснення орендарем невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця як за рахунок власних коштів орендаря, так і за рахунок амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого майна.

11. За підсумками розмежування майна:

1) до частки майна, що належить власнику, входять:

а) орендоване майно;

б) майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно;

в) залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого майна і майна, придбаного за кошти цього фонду раніше;

г) невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця;

г) поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від орендованого майна без заподіяння шкоди орендованому майну, якщо інше не визначено договором оренди;

2) до частки майна, що належить орендареві, входять:

а) залишки грошових коштів, цінні папери;

б) нереалізована готова продукція і незавершене виробництво;

в) майно, придбане за рахунок власних амортизаційних відрахувань орендаря на повне відновлення основних засобів;

г) вартість погоджених з орендодавцем невід'ємних поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря, які можна

відокремити від орендованого майна без заподіяння шкоди для нього, якщо інше не визначено договором оренди;

г) дебіторська і кредиторська заборгованість орендаря.

12. Під час розмежування майна орендодавець та орендар визначають можливість відокремлення невід'ємних поліпшень від орендованого майна без заподіяння шкоди для нього. У разі неможливості проведення такого розмежування самостійно орендодавець може залучити відповідного експерта (юридичну або фізичну особу, акредитовану/атестовану за експертною спеціальністю «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів»). Під шкодою для орендованого майна розуміється істотна втрата можливості здійснювати замкнений цикл виробництва (надання послуг) на базі майна, що повертається з оренди, або інше зменшення його вартості внаслідок відокремлення невід'ємних поліпшень орендаря.

З метою укладення договору з експертом орендодавець оприлюднює на власному вебсайті інформацію про намір укладення такого договору, у тому числі строк на подання пропозицій. У разі ненадходження пропозицій у встановлений орендодавцем строк інформація про намір оприлюднюється повторно. У разі надходження пропозицій від декількох експертів договір укладається за рішенням орендодавця з тим експертом, який запропонував, зокрема, найменшу ціну за свої послуги та який має не менше ніж трирічний досвід роботи.

Договір з експертом про надання послуг укладається між орендодавцем (замовником), експертом і орендарем. Оплата за таким договором покладається на орендаря.

У разі відмови орендаря від підписання договору з експертом у строки, визначені у відповідному зверненні орендодавця або від оплати за договором, винагорода експерта сплачується орендодавцем та у подальшому відшкодовується новим орендарем відповідно до вимог аукціону.

13. Орендодавець з метою виконання завдань, передбачених пунктом 10 цього Положення, протягом п'яти робочих днів з моменту отримання акта про повну інвентаризацію, аудиторського висновку і висновку експерта (за наявності) зобов'язаний запропонувати орендарю підготувати та направити орендодавцю проєкт розподільчого балансу разом з поясненнями орендаря щодо розмежування майна між власником і орендарем (у разі їх наявності).

Обчислення строку починається з дати отримання останнього документа, передбаченого абзацом першим цього пункту.

14. Орендар протягом п'ятнадцяти робочих днів з дати отримання пропозиції орендодавця, передбаченої пунктом 13 цього Порядку, подає проєкт розподільчого балансу (за формою згідно з додатком) на погодження уповноваженому органу управління та на затвердження орендодавцю, а також

проект акта повернення Підприємства з оренди, примірна форма якого затверджується Фондом державного майна України.

До зазначених документів орендар має право додати пояснення щодо розмежування майна між власником і орендарем (разом з документами, які підтверджують обставини, на яких ґрунтуються пояснення орендаря), де письмово викладаються обґрунтування щодо рішення віднести певне майно до власності орендаря чи до державної або комунальної власності.

15. У разі відсутності зауважень та пропозицій до проекту розподільчого балансу уповноважений орган управління надсилає погоджений проект розподільчого балансу орендарю та орендодавцю протягом 10 робочих днів з дати його отримання.

Якщо протягом встановленого строку уповноважений орган управління не надав пропозицій та зауважень до проекту розподільчого балансу, він вважається погодженим уповноваженим органом управління.

У разі наявності зауважень орендодавця та/або уповноваженого органу управління до наданих орендарем проектів документів орендодавець має право створити робочу групу у складі представників орендодавця, орендаря, уповноваженого органу управління і нового балансоутримувача для уточнення окремих питань розмежування майна та вирішення наявних розбіжностей протягом 15 робочих днів.

За результатами розгляду питань розмежування майна орендодавець складає протокол робочої групи, у якому викладаються мотивовані пропозиції сторін, та пропонує учасникам робочої групи його підписати або підписати із зауваженнями. Відмова учасника робочої групи від підписання протоколу оформлюється відповідним актом.

Зауваження учасників робочої групи долучаються до протоколу робочої групи та можуть бути враховані орендодавцем під час складання остаточної редакції розподільчого балансу. Протокол робочої групи долучається до розподільчого балансу.

16. Орендодавець приймає рішення про затвердження проекту розподільчого балансу протягом 5 робочих днів з дати отримання погодженого проекту розподільчого балансу від уповноваженого органу управління (або протягом 5 робочих днів з дати складання протоколу робочої групи, передбаченого пунктом 15 цього Порядку).

У разі необхідності внести зміни та доповнення до проекту розподільчого балансу за результатами діяльності робочої групи, передбаченої пунктом 15 цього Порядку, орендодавець протягом 10 робочих днів з дати складання протоколу робочої групи складає доопрацьований проект розподільчого балансу, приймає рішення про його затвердження та забезпечує його погодження уповноваженим органом управління та підписання орендарем.

До розподільчого балансу додаються:

- 1) акт про повну інвентаризацію;
- 2) аудиторський звіт;
- 3) висновок експерта (за наявності);
- 4) пояснення орендаря щодо розмежування майна між власником і орендарем з додатками (за наявності);
- 5) протокол робочої групи (за наявності).

17. Протягом 5 робочих днів після затвердження орендодавцем розподільчого балансу орендодавець, орендар та новий балансоутримувач підписують три примірники акта повернення Підприємства з оренди.

18 У разі продовження договору оренди єдиного майнового комплексу за підсумками аукціону, проведеного відповідно до частини одинадцятої статті 18 Закону, три примірники акта приймання-передачі Підприємства в оренду підписуються орендарем, новим орендарем та орендодавцем у строки, визначені договором оренди, за примірною формою, затвердженою Фондом державного майна України.

Один примірник підписаного акта повернення Підприємства з оренди орендодавець залишає собі, інші два передає уповноваженому органу управління й орендарю. Один примірник підписаного акта приймання-передачі Підприємства в оренду орендодавець залишає собі, інші два передає орендарю і новому орендарю.

19. У разі прийняття рішення про повернення єдиного майнового комплексу з оренди (крім випадків коли повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку із проведенням аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, внаслідок якого договір оренди укладено з новим орендарем) і наявності однієї з таких обставин:

неможливості проведення інвентаризації у зв'язку з ненаданням орендарем представників до складу інвентаризаційної комісії;

відмови орендаря укладати договір про надання аудиторських послуг або здійснювати платежі за цим договором;

відмови орендаря укласти договір з експертом або здійснювати платежі за цим договором;

відмови орендаря допускати членів інвентаризаційної комісії на об'єкт оренди та надавати достовірну і в повному обсязі інформацію;

відмови орендаря від складання проекту розподільчого балансу або підписання акта повернення Підприємства з оренди повернення (передача) майна Підприємства здійснюється в такому порядку:

уповноважений орган управління приймає рішення про визначення нового балансоутримувача єдиного майнового комплексу;

орендодавець приймає рішення про повернення єдиного майнового комплексу уповноваженому органу управління шляхом видання відповідного розпорядчого документа;

уповноважений орган управління приймає рішення щодо передачі новому балансоутримувачу у повне господарське відання майна єдиного майнового комплексу, що повертається з оренди, та проведення новим балансоутримувачем інвентаризації самостійно протягом трьох місяців після прийняття ним майна на баланс;

на виконання рішення уповноваженого органу управління новий балансоутримувач здійснює комплекс заходів щодо:

прийняття майна Підприємства у повне господарське відання;

прийняття майна на баланс за даними останньої інвентаризації;

здійснення інвентаризації майна протягом трьох місяців після прийняття його на баланс.

У разі відмови орендаря від підписання в установлений строк акта приймання-передачі Підприємства в оренду після укладення договору оренди з новим орендарем за підсумками аукціону, проведеного відповідно до частини одинадцятої статті 18 Закону:

акт приймання-передачі Підприємства в оренду за договором оренди з новим орендарем може бути підписаний між орендодавцем та новим орендарем, або

новий орендар може відмовитися від укладення договору оренди і вимагати повернення сплачених ним коштів у зв'язку із його укладенням (авансовий та гарантійний внески, забезпечувальний депозит, орендна плата). У такому разі орендодавець, а також уповноважений орган управління і визначений ним новий балансоутримувач вживають негайних заходів для повернення єдиного майнового комплексу з оренди. Після повернення єдиного майнового комплексу з оренди орендодавець приймає рішення про його передачу в оренду в загальному порядку, передбаченому чинним законодавством.

Про факт настання однієї з обставин, передбачених абзацами другим-шостим цього пункту, орендодавець складає відповідний акт і надсилає його листом орендарю та публікує на власному вебсайті.

Дії, передбачені цим пунктом, вчиняються орендодавцем, уповноваженим органом управління та новим балансоутримувачем не раніше ніж через 5 робочих днів з дати повідомлення про вручення поштового відправлення, поштового переказу (листа орендодавця), але у будь-якому випадку не пізніше ніж через 20 календарних днів після направлення орендодавцем орендарю відповідного акта за умови, що протягом цього строку орендар не надав орендодавцю докази усунення обставин, щодо яких орендодавець склав і оприлюднив акт.

20. У разі незгоди орендаря з результатами розмежування майна орендар може оскаржити рішення орендодавця про затвердження розподільчого балансу до суду згідно із законодавством України.

**Зарахування амортизації, відшкодування збитків орендарем,
відповідальність за утримання і збереження майна**

21. Майно єдиного майнового комплексу повертається з оренди за залишковою вартістю, зазначеною в розподільчому балансі, що складений на підставі матеріалів інвентаризації, даних бухгалтерського обліку та аудиторського висновку.

Якщо залишкова балансова вартість майна єдиного майнового комплексу, яке повертається з оренди, відсутня або дорівнює нулю, орендар здійснює переоцінку такого майна. Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів визначається на підставі даних аудиторської перевірки з урахуванням довідки керівника підприємства-орендаря про рух коштів цього фонду за час оренди.

22. Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів зараховується до частки власника у майні єдиного майнового комплексу і підлягає перерахуванню орендарем новому балансоутримувачу до дати підписання акта повернення Підприємства з оренди.

У разі відсутності в орендаря коштів для перерахування орендодавцю залишку коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів орендодавець відповідно до Цивільного кодексу України може прийняти рішення про притримання майна орендаря до моменту перерахування орендарем залишку коштів амортизаційного фонду орендодавцю.

У разі якщо за результатами проведення аукціону передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, внаслідок якого договір оренди укладено з новим орендарем, залишок амортизаційного фонду перераховується орендарем до відповідного бюджету до дати підписання акта приймання-передачі Підприємства в оренду з новим орендарем.

23. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його знищення, він повинен відшкодувати власнику збитки, якщо не доведе, що погіршення стану або знищення майна відбулося не з його вини.

Відшкодування збитків здійснюється за рахунок грошових коштів орендаря. Орендодавець відповідно до Цивільного кодексу України може прийняти рішення про притримання майна орендаря до моменту відшкодування орендарем збитків власнику (або особі, визначеній власником).

24. Інформація про відшкодування залишку коштів амортизаційного фонду та збитків відображається в розподільчому балансі та акті повернення

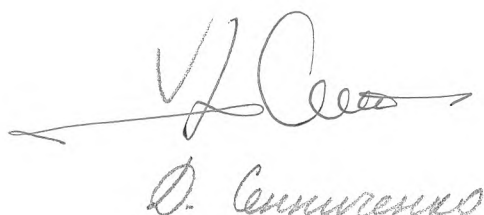
Підприємства з оренди шляхом відповідного збільшення вартості частки майна орендодавця та зменшення частки майна орендаря.

25. У разі коли в оренду передавалися оборотні засоби, які були використані орендарем, орендар має компенсувати їх вартість, якщо інше не передбачено договором оренди. Вартість зазначених оборотних засобів визначається шляхом застосування базових коефіцієнтів індексації вартості оборотних засобів, зданих в оренду, станом на 01 січня 2001 року, визначених у додатку 5 до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (Офіційний вісник України, 2003, № 51, ст. 2669), або індексів цін виробників промислової продукції за галузями промисловості, які визначаються Держстатом.

Сума компенсації додається до частки майна орендодавця і віднімається від частки майна орендаря.

26. У разі коли частина переданих в оренду матеріальних оборотних засобів не була використана орендарем і їх наявність підтверджується інвентаризацією та аудиторським висновком, такі оборотні засоби враховуються з відповідною дооцінкою як частка оборотних засобів власника.

27. До моменту підписання акта повернення Підприємства з оренди/акта приймання-передачі Підприємства в оренду орендар як його балансоутримувач відповідає за належне утримання, збереження майна та своєчасну сплату орендної плати.



Д. Сущенко