ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України
від 27 травня 2022 р. № 634»

1. Мета

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634» (далі – проєкт акта, постанови) розроблено з метою збільшення надходжень до державного бюджету, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Постановою Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – постанова № 634) встановлено низку пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.

Так, відповідно до зазначеної постанови, на період воєнного стану розмір плати за договорами оренди державного та комунального майна, укладеними до 24 лютого 2022 року, значно знижено, зокрема орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів) орендна плата нараховується в розмірі 75%, а іншим орендарям – у розмірі 50% від розміру орендної плати, визначеної договором оренди.

Відповідно до пункту 34 частини другої статті 29 Бюджетного кодексу України надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду державного бюджету, які в умовах воєнного стану є джерелом фінансування потреб Збройних Сил України, інших військових формувань, правоохоронних та інших державних органів, залучених до виконання завдань щодо відсічі збройній агресії, забезпечення недоторканності державного кордону та захисту держави або для здійснення згідно із законом заходів загальної мобілізації, а також забезпечення усіх соціальних зобов’язань держави.

Крім того, вищезазначені орендні знижки не застосовуються до орендарів, які уклали договори оренди після 24 лютого 2022 р., що створює нерівність умов нарахування плати за оренду державного та комунального майна.

Враховуючи викладене, з метою наповнення державного бюджету виникла необхідність здійснити перегляд чинних положень законодавчих та нормативно-правових актів з питань оренди та зменшити пільгові умови при передачі в оренду державного майна.

Деякі положення постанови № 634 мали тимчасовий характер та припинили свою дію на початку 2023 року. До таких положень належать звільнення орендарів державного та комунального майна від плати за його оренду або зменшення такої плати, які припинили свою дію у 2022 році.

Враховуючи наведене, наразі відсутня необхідність наявності таких положень у тексті постанови № 634, у зв’язку з чим пропонується їх вилучити.

Відповідно до положень постанови № 634 орендарі державного та комунального майна мають право на повернення сплачених ними забезпечувальних депозитів за певних умов.

Зазначене положення було впроваджено для забезпечення фінансової підтримки орендарів та можливості використання ними сплачених коштів на інші потреби.

Положення застосовувалось тривалий час, отже, орендарі, які бажали його реалізувати, мали змогу повернути сплачені ними забезпечувальні депозити.

Враховуючи вищевикладене, наразі може бути припинена дія зазначеного положення, що дасть змогу відновити гарантії виконання орендарями умов договорів оренди.

У пункті 7 постанови № 634 встановлено, що на період воєнного стану, у разі коли залишкова балансова вартість об’єкта оренди, що є нерухомим майном, є меншою ніж 10 відсотків його первісної балансової вартості або інформація про залишкову балансову вартість такого об’єкта оренди відсутня, з метою розрахунку стартової орендної плати для проведення електронного аукціону на право оренди нерухомого майна балансоутримувач може не здійснювати переоцінку такого об’єкта оренди. Стартова орендна плата для проведення електронного аукціону в такому разі встановлюється з розрахунку 1 гривня за 1 кв. метр об’єкта оренди.

Зазначене положення істотно зменшує надходження до державного бюджету від оренди державного майна, оскільки більшість потенційних об’єктів оренди мають низьку залишкову балансову вартість, водночас показник конкуренції на аукціонах з оренди державного майна становить в середньому 1,4 учасника, тому збільшення орендної плати за рахунок подання цінових пропозицій майже не відбувається.

Враховуючи вищевикладене, є нагальна потреба змінити підхід до формування стартової орендної плати, зокрема шляхом повернення положення щодо здійснення незалежної оцінки потенційних об’єктів оренди. При цьому пропонується збільшити поріг залишкової балансової вартості з 10 до 50 відсотків від первісної, як умова для проведення незалежної оцінки. Такий підхід збільшить кількість об’єктів оренди щодо яких буде проведено незалежну оцінку.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом постанови пропонується:

- здійснити перегляд чинних положень постанови № 634 щодо встановлених орендних знижок при розрахунку орендної плати за договорами оренди державного та комунального майна, зазначивши, що нарахування орендної плати здійснюється з 1 числа місяця, в якому було визначено щодо відповідних територій дату виникнення можливості бойових дій, по 1 число місяця, в якому було визначено дату припинення можливості бойових дій, що

встановлюються відповідно до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією»;

- переглянути особливості повернення суми забезпечувальних депозитів, закріплених чинним положеннями постанови № 634;

- проєктом акта пропонується внести зміни до пункту 7 постанови № 634, змінивши порядок розрахунку стартової орендної плати на аукціонах з оренди.

- з метою надання орендарям можливості адаптуватися до нових положень постанови запропоновано встановити, що постанова набирає чинності з дня її опублікування, за винятком пункту 1 змін, що стосується орендних знижок, затверджених цією постановою, який набирає чинності через три місяці з дня опублікування цієї постанови.

На виконання протокольного доручення Урядового комітету з питань економічної, фінансової, аграрної політики, стратегічних галузей промисловості, паливно-енергетичного комплексу та у справах ветеранів від 09.10.2024 № 1 Фондом державного майна України 24.10.2024 проведено спільну нараду за участі представників Міністерства економіки України, Служби безпеки України, Міністерства оборони України та Міністерства з питань стратегічних галузей промисловості України з метою вироблення узгодженої позиції щодо проєкту постанови.

Відповідно до витягу з протоколу № 38 засідання Кабінету Міністрів України від 04.04.2025 з метою додаткового опрацювання та оцінки актуальності, а також внесення змін з урахуванням положень уже прийнятих нормативно-правових актів Фонд державного майна України повторно надіслав на розгляд заінтересованих органів проєкт постанови та отримав їх погодження.

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 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Враховуючи, що зміни, які пропонуються проєктом постанови, зумовлять збільшення орендної плати, реалізація проєкту постанови не потребуватиме додаткового фінансування з державного бюджету.

Збільшення надходжень до державного бюджету від скасування знижки орендарям державного майна за договорами оренди, чинними станом на 24 лютого 2022 року, становитиме близько 30 млн грн на місяць.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт акта було оприлюднено на офіційному вебсайті Фонду державного майна України 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 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» від 03.11.2010 № 996.

За період проведення консультацій з громадськістю зауваження та пропозиції до проєкту постанови не надходили.

Звіт про проведення консультацій з громадськістю оприлюднено на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

Проєкт акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

7. Оцінка відповідності

У проєкті акта відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проєкті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

8. Прогноз результатів

Прийняття проєкту постанови сприятиме збільшенню надходжень до державного бюджету, відновленню принципів рівності та забезпечить конкурентні умови оренди державного та комунального майна.

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

Голова Фонду державного
майна України **Дмитро НАТАЛУХА**
«____ » _____ 2026 р.