

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 12 серпня
2020 р. № 820 і від 28 квітня 2021 р. № 630»

1. Мета

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 і від 28 квітня 2021 р. № 630» (далі – проєкт постанови) розроблено з метою удосконалення визначених примірними договорами оренди державного майна, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 (далі – Примірні договори), механізмів індексації орендної плати, передачі та повернення майна з оренди, сплати та повернення орендарю забезпечувальних депозитів, обміну повідомленнями між сторонами договору, використання орендарями амортизації, заміни сторін орендодавця та балансоутримувача.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт постанови розроблено за власною ініціативою Фонду державного майна України для вирішення проблемних питань, які виникли під час реалізації державної політики у сфері оренди державного майна.

Першою проблемою, яка потребує розв'язання, є недоотримання державним бюджетом та балансоутримувачем розміру індексації орендної плати між датою початку року, в якому припиняється договір оренди, укладений за результатом аукціону, та датою припинення такого договору, яке виникає у результаті здійснення індексації орендної плати за таким типом договорів один раз на рік. Таке положення встановлено пунктом 18 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 (далі – Методика).

Відповідно до частини третьої статті 17 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” (далі – Закон) орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

Існування двох неоднакових механізмів індексації орендної плати (щомісячно та щороку) також ускладнює адміністрування договорів оренди та не відповідає принципу рівності суб'єктів орендних відносин.

Другою проблемою, яка потребує розв'язання, є відсутність у Примірних договорах положень, які б передбачали права орендаря, у разі непередачі йому об'єкта оренди балансоутримувачем.

Такі положення встановлені статтею 766 Цивільного кодексу України та передбачають, що якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, або відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Проте зазначені положення не враховують особливості оренди державного майна, а саме розподіл прав та обов'язків наймодавця за договором оренди державного майна між орендодавцем та балансоутримувачем, відповідно до якого обов'язок з передачі об'єкта оренди орендарю покладається саме на балансоутримувача.

Третьою проблемою, яка потребує розв'язання, є встановлена Примірним договором можливість повернення орендованого майна після припинення договору оренди виключно шляхом підписання орендарем та балансоутримувачем акта повернення з оренди орендованого майна, проте такий спосіб повернення майна не завжди може бути реалізований (припинення договору у зв'язку із знищенням майна, смертю фізичної особи - орендаря, ліквідацією юридичної особи - орендаря, приватизацією об'єкта оренди орендарем або передачею його орендарю в концесію).

Крім того, Примірний договір не встановлює порядку повернення майна орендарем, якщо балансоутримувач не виконує обов'язок щодо прийняття його з оренди, та в інших випадках об'єктивної неможливості підписання відповідного акта.

Четвертою проблемою, яка потребує розв'язання, є сплата орендарем встановленого Примірним договором забезпечувального депозиту у розмірі двомісячної орендної плати, що не покриває місячної заборгованості у разі припинення договору у зв'язку із наявністю заборгованості з орендної плати за три місяці оренди.

П'ятою проблемою, яка потребує розв'язання, є відсутність встановленої Примірним договором уніфікованої моделі обміну повідомленнями між сторонами договору, яка б дозволила визначити спосіб їх направлення та момент отримання, що безпосередньо впливає на виконання сторонами своїх зобов'язань.

Шостою проблемою, яка потребує розв'язання, є недосконалість механізму заміни сторони орендодавця та балансоутримувача шляхом складання акта про заміну сторони за договором оренди, оскільки такий механізм не враховує випадки вибуття орендованого майна з державної власності.

Сьомою проблемою, яка потребує розв'язання, є відсутність у Примірному договорі положень, які б встановлювали порядок відновлення орендарем єдиного майнового комплексу основних засобів за рахунок амортизації.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом постанови передбачається:

- заміна щорічної індексації за договорами оренди, укладеними за результатами аукціону, на щомісячну;
- надання орендарю права вимагати від балансоутримувача передачі майна або відмови від договору у разі непередачі йому майна;

- встановлення випадків, при настанні яких не здійснюється підписання акта повернення з оренди орендованого майна між орендарем та балансоутримувачем, та моменту повернення майна з оренди;
- встановлення сплати орендарем забезпечувального депозиту у розмірі тримісячної орендної плати;
- визначення способу обміну повідомленнями про виконання умов договору між його сторонами та моменту отримання таких повідомлень;
- встановлення порядку дій при набутті особою прав та обов'язків орендодавця та/або балансоутримувача за договором оренди;
- встановлення порядку відновлення орендарем єдиного майнового комплексу основних засобів за рахунок амортизації;
- виключення з чинної редакції Примірних договорів оренди положень, які дублюють норми законодавства, зокрема, щодо порядку продовження договору оренди, підстав для припинення договору тощо.

У зв'язку із значним обсягом змін до Примірних договорів оренди пропонується викласти їх у новій редакції.

4. Правові аспекти

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

Цивільний кодекс України;

Закон України від 03 жовтня 2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Позиція заінтересованих сторін

Щодо проєкту постанови будуть проведені публічні консультації відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 3 листопада 2010 року № 996, шляхом його опублікування на вебсайті Фонду державного майна України.

7. Оцінка відповідності

У проєкті постанови відсутні положення, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;
 стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;
 впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;
 містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;
 створюють підстави для дискримінації.

Проект постанови буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи проекту постанови не проводилися.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту постанови 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.

Прийняття проекту постанови дасть змогу удосконалити визначені Примірними договорами механізми індексації орендної плати, передачі та повернення майна з оренди, сплати та повернення орендарю забезпечувальних депозитів, обміну повідомленнями між сторонами договору, використання орендарями амортизації, заміни сторін орендодавця та балансоутримувача.

**В. о. Голови Фонду державного
 майна України**

Іванна СМАЧИЛО

« ____ » _____ 2025 р.