

Звіт
про проведення громадського обговорення
проекту 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»

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань, Фонд державного майна України забезпечив проведення громадського обговорення проекту 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 – проект Постанови, акта) шляхом його оприлюднення на вебсайті Фонду державного майна України.

Проект 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.

Проектом 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.

Зауваження та пропозиції до проекту постанови, які очікувались в паперовому вигляді за адресою: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України та в електронному вигляді на адресу електронної пошти: mykyta.khrystian@spfu.gov.ua, не надходили.

**В. о. Директора Департаменту
оренди та розпорядження державним майном**

Сергій ДУЗЬ