



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву

*Щодо зарахування витрат орендаря
за здійснені невід'ємні поліпшення*

У Фонді державного майна України (далі – Фонд) розглянуто лист Регіонального відділення Фонду по місту Києву від 05.02.2021 № 30-06/924 та в межах повноважень повідомляємо.

Щодо стану об'єкта оренди

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, а також передачею права на експлуатацію такого майна, що перебуває в державній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, регулюються нормами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157-IX).

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», яка набрала чинності 17 червня 2020 року (далі – Порядок) деталізовано окремі процедурні моменти передачі майна в оренду.

Відповідно до статті 16 Закону № 157-IX договір оренди майна державної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 (далі – Примірний договір).

Відповідно до статті 20 Закону № 157-IX орендар наділяється правом користування майном на строк, визначений договором оренди, але не раніше підписання акта приймання-передачі відповідного майна. Підписання актів приймання-передачі здійснюється відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до пункту 2.1. Примірною угоди Фондом розроблено та оприлюднено на офіційному вебсайті Фонду примірну форму акта приймання-передачі в оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (далі – Акт приймання-передачі Майна).

Згідно з пунктом 3 Акта приймання-передачі Майна балансоутримувач і орендар засвідчують, зокрема, що інформація про об'єкт оренди відповідає дійсності (оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду та розкрита на сайті Фонду у Переліку відповідного типу або у Переліку договорів оренди державного нерухомого майна, щодо яких орендодавцем прийнято рішення про продовження терміну їх дії на аукціоні)

В свою чергу у пункті 4 Акта приймання-передачі Майна відповідно до підпунктів 9.1.1 і 9.1.2 Примірною угоди зазначається інформація про випадки і обставини, що мають значення для визначення стану, в якому перебуває Об'єкт оренди, і які стали відомі під час приймання-передачі Об'єкта оренди, за умови, що такі обставини не були розкриті в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про Об'єкт оренди або у Переліках або були розкриті неповно чи містили інформацію про Об'єкт оренди, яка станом на дату цього Акта не відповідає дійсності.

Якщо такої інформації немає, сторони зазначають в цьому пункті: «Запевнення Балансоутримувача, зазначені у пунктах 9.1.1 і 9.1.2 Договору оренди, повністю відповідають дійсності, а випадки і обставини, на які є посилання у цих пунктах Договору оренди, відсутні».

Тобто у Акті приймання-передачі Майна зазначається стан Майна на дату передачі майна в оренду.

Щодо зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту.

Оренда державного та комунального майна до 01.02.2020 регулювалась Законом України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 2269-ХІІ).

Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затверджений наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686, не передбачав собою порядку надання згоди на проведення капітального ремонту.

У свою чергу можливість проведення окремо капітального ремонту та окремо здійснити невід'ємні поліпшення з'явилась з набранням чинності Законом № 157-ІХ. Крім цього, можливість зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди не була передбачена Законом № 2269-ХІІ і з'явилась лише у Законі № 157-ІХ.

Порядок надання згоди на капітальний ремонт врегульовано Порядком, який розроблено на виконання Закону № 157-ІХ.

Таким чином, якщо договір оренди державного майна було укладено відповідно до Закону № 2269-ХІІ, а також було здійснено невід'ємні поліпшення орендованого майна відповідно до цього законодавства, то орендар за таким договором оренди не має право на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати у зв'язку з тим, що таке право та вимоги щодо його здійснення виникли з моменту введення в дію Закону № 157-ІХ.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Леонід АНТОНЕНКО