



Державне підприємство «Одеський морський торговельний порт»

41-15/1-377/2558
23.12.2020

✓ Фонд державного майна України
01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9
Копія:
РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській обл.
65048, м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 15

ДП «Одеський порт» висловлює свою повагу та звертаємось до Вас із питанням щодо застосування та практичної реалізації деяких норм Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 (далі - Примірний договір оренди).

Згідно пункту 3.5 Незмінюваних умов Примірного договору оренди, в день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Змінюваних умов (авансовий внесок з орендної плати).

Відповідно до пункту 10 Змінюваних умов Примірного договору оренди, розмір авансового внеску орендної плати встановлюється в залежності від типу договору (2 місячні орендні плати або 6 місячних орендних плат).

Пунктом 3.10 Незмінюваних умов визначено, що надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 Примірного договору оренди, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акту приймання-передачі Майна.

При цьому, пункт 9.4 Незмінюваних умов містить запевнення сторін про те, що одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Змінюваних умов.

Окрім сплати Орендарем авансового внеску з орендної плати, Примірним договором оренди, також передбачено обов'язок Орендаря зі сплати забезпечувального депозиту, розмір якого не перевищує дві місячні орендні плати. Вказаний депозит у відповідності до пункту 4.5 Незмінюваних умов підлягає сплаті Орендарем на рахунок Орендодавця та може бути повернутий Орендарю або зарахований в рахунок погашення невиконаних зобов'язань Орендаря згідно пункту 4.8 Незмінюваних умов.

Таким чином, **Примірним договором оренди не визначено особливостей розподілу, порядку та головне - строки, отримання Балансоутримувачем належної йому частини авансового внеску з орендної плати.**

При цьому, окрему увагу слід звернути на порядок оподаткування ПДВ сум забезпечувального депозиту та авансового внеску з орендної плати.

01471

1, Митна площа, м. Одеса, 65026, Україна
Тел.: (048) 729-47-00
Факс: (048) 729-35-22
E-mail: odsea@omtp.com.ua
www.omtp.com.ua



Забезпечувальний (гарантійний) платіж виходячи з умов Примірного договору оренди виконуватиме винятково функцію засобу забезпечення виконання Орендарем своїх зобов'язань і підлягатиме поверненню по завершенню строку дії договору оренди за умови, якщо Орендар не порушить зобов'язань, забезпечених такою гарантією. А тому, керуючись статтями 546, 560, 570 і 572 Цивільного кодексу України, а також підпунктами 14.1.185, 14.1.191 та пунктами 188.1, 187.1 і 198.2 Податкового кодексу України, вважати його частиною договірної вартості послуг оренди, а заодно й базою обкладення ПДВ, не можна (до моменту спрямування забезпечувального платежу в рахунок погашення зобов'язань Орендаря з орендної плати або іншими зобов'язаннями, які були базою для нарахування Балансоутримувачем ПДВ).

Натомість, керуючись нормами пунктів 187.1 та 198.2 Податкового кодексу України, вся визначена в пункті 10 Змінюваних умов сума авансового внеску з орендної плати є об'єктом оподаткування ПДВ за ставкою 20%.

Згідно пунктів 187.1 та 198.2 ПКУ, датою виникнення податкових зобов'язань і податкового кредиту з постачання/придбання товарів/послуг вважається дата «першої події», а саме:

- дата отримання (перерахування) коштів за товари/послуги;
- дата відвантаження товарів або дата оформлення документа, що підтверджує факт постачання послуг.

Таким чином, на нашу думку, **саме дата отримання Балансоутримувачем належного йому авансового внеску з орендної плати призведе до виникнення правила «першої події», виникнення у Балансоутримувача зобов'язань з ПДВ та необхідності формування ним відповідної податкової накладної.**

Зауважимо, що Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 № 483 затверджено Порядок передачі в оренду державного і комунального майна (далі - Порядок передачі майна).

Згідно пункту 80 Порядку передачі майна до укладення договору оренди або в день підписання такого договору переможець електронного аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем, авансовий внесок у розмірах та порядку, що передбачені проектом договору оренди майна, опублікованим в оголошенні про передачу майна в оренду, а в разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди - також вартість невід'ємних поліпшень (у разі їх здійснення чинним орендарем згідно з пунктом 158 цього Порядку) у сумі, зазначеній в оголошенні про продовження договору оренди.

Таким чином, сплата Орендарем авансового внеску з орендної плати на рахунок Орендодавця (Фонд державного майна України та його регіональні відділення), з подальшим перерахуванням Орендодавцем певної частки на рахунок Балансоутримувача, може призвести до наступного:

- викривлення дати факту «першої події» та можливого виникнення в Балансоутримувача зобов'язань з ПДВ та необхідності формування ним відповідної податкової накладної за датою отримання коштів від Орендодавця;
- можливої та високоймовірної затримки в перерахуванні Орендодавцем належних Балансоутримувачу коштів;
- необхідності окремої сплати Орендарем на рахунок Балансоутримувача суми ПДВ (за умови, що ПДВ не було сплачено на рахунок Орендодавця) та, як наслідок, не розуміння вказаної обставини Орендарями;
- ризики неможливості своєчасного проведення заліку сум авансового платежу по орендній платі та, як наслідок, виникнення непорозумінь між сторонами орендних взаємовідносин тощо.

З огляду на викладене вище, зауважимо на необхідності та важливості узгодження наступних питань:

1. Строків перерахування Орендодавцем належних ДП «Одеський порт» сум авансових платежів та уникнення суттєвих затримок і ненадходження грошових коштів на адресу Балансоутримувача.

2. Передбачити відповідальність за затримку в перерахуванні вказаних коштів.

3. Передбачити інформування Орендарів про обкладання сум авансового платежу ПДВ та, як наслідок, необхідність окремого перерахування вказаної суми на адресу Балансоутримувача. Передбачити відповідальність за затримку в перерахуванні вказаних коштів.

Просимо зауважити на необхідності врахування інтересів ДП «Одеський порт» та наявності ризиків виникнення непорозуміння з працівниками податкових органів в частині належного декларування ДП «Одеський порт» сум ПДВ.

З повагою

**В.о. директора
ДП «Одеський порт»**



Олексій МЯСКОВСЬКИЙ

Стасюк М.В. т. 729-47-48
Гришок К.В. т. 729-38-20