



## АСОЦІАЦІЯ «СТИВДОРНИХ КОМПАНІЙ ОДЕСЬКОГО МОРСЬКОГО ПОРТУ»

65026, м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 9 тел/факс 348-716 ospsc@i.ua

Вих. № <sup>10-03/20</sup> від 10.09.2020р.

Першому заступнику Голови Фонду державного  
майна України  
пану Антоненку Л.В.  
01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9

*щодо роз'яснення стосовно здійснення ремонту та  
поліпшень орендованого державного та комунального  
майна*

### Шановний Леоніде Васильовичу!

Асоціація стивідорних компаній «Одеського морського порту» виражає Вам свою повагу та звертається до Вас з приводу наступного питання.

На офіційному сайті Фонду державного майна України були опубліковані роз'яснення ФДМУ стосовно здійснення поліпшень орендованого державного та комунального майна<sup>1</sup>.

У відповідності до вказаних роз'яснень, якщо договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, то цей договір не вважається таким, який укладено за результатами конкурсу.

У зв'язку із цим, у вказаних роз'ясненнях робиться висновок про те, що в разі якщо договір оренди було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, і вже після введення цього Закону в дію орендар звернувся до орендодавця із заявою про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, зазначене є підставою для відмови у наданні такої згоди, в силу обмежень, передбачених статтею 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ.

У світлі таких роз'яснень, у нас виникли наступні дискусійні питання, які також потребують відповідного роз'яснення з боку ФДМУ як органу, що реалізує державну політику у сфері оренди та приватизації державного майна.

**Щодо невід'ємних поліпшень орендованого майна, згода на здійснення яких була надана до введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ у відповідності до законодавства, яке діяло на той момент**

<sup>1</sup> <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-rent-roz-yasnennya-schodo-orendi-schodo-zdijsnennya-polipshen-orendovanogo-majna.html>

Так, ч. 3 ст. 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 року № 2269-XII, який діяв до введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, передбачала право орендаря за погодженням з орендодавцем здійснювати поліпшення орендованого майна.

Процедура отримання згоди орендодавця на здійснення зазначених поліпшень була передбачена Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом ФДМУ від 25.05.2018р. № 686.

Ч. 10 ст. 18 та ч. 3 ст. 25 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX передбачене право орендаря на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень відповідно до Порядку передачі майна в оренду, який підлягає затвердженню Кабінетом Міністрів України.

Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України

від 3 червня 2020 р. № 483, зокрема, пунктами 150, 163-166 цього Порядку, передбачені конкретні умови, дотримання яких надає орендарю право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень, зокрема, у разі укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону на продовження договору оренди.

Ч. 2-3 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII передбачають умови, дотримання яких надає орендарю право на приватизацію орендованого ним майна шляхом викупу, у разі проведення такої приватизації. Однією з таких умов є умова про те, що орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна за письмовою згодою орендодавця (в такому разі орендар також отримує право на зарахування вартості таких поліпшень під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації).

*З урахуванням вищевикладеного, у нас виникло питання з приводу того, чи має орендар, з яким договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, та який (орендар) отримав згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна до введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX відповідно до законодавства, яке діяло на той момент, наступні права:*

*- право на компенсацію вартості таких невід'ємних поліпшень на підставах та в порядку, передбаченому пунктами 150, 163-166 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483, у разі дотримання всіх умов, передбачених цими пунктами;*

*- право на приватизацію такого орендованого майна шляхом викупу (із зарахуванням вартості таких поліпшень під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації) на підставах та в порядку, передбаченому ч. 2-3 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII, у разі проведення такої приватизації та у разі дотримання всіх умов, передбачених ч. 2-3 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII.*

**Щодо будівельних робіт, які виконуються на об'єкті оренди після введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX повністю за рахунок власних коштів орендаря (без права на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати, а також без права на будь-яку компенсацію вартості таких робіт)**

Відповідно до ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX та п. 153 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. N 483, орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря і протягом 10 робочих днів може прийняти одне з таких рішень з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

У разі отримання згоди балансоутримувача на здійснення ремонту за рахунок орендаря, орендар не отримує право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати, так само як і право на будь-яку компенсацію вартості такого ремонту.

При цьому п. 1) ч. 1 ст.1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI та п. 2 Порядку виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466, передбачені такі різновиди будівельних робіт, які виконуються на вже існуючому об'єкті, як реконструкція, капітальний ремонт та реставрація. Зміст, особливості та відмінні характеристики кожного із зазначених видів будівельних робіт розкриваються у відповідних будівельних нормах, зокрема, у ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст Проектної Документації на Будівництво».

*З урахуванням вищевикладеного, у нас виникло питання з приводу того, чи має орендар, з яким договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, право на отримання згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення на такому майні інших видів будівельних робіт, а не тільки ремонту (зокрема, на здійснення реконструкції або реставрації такого майна) повністю за рахунок власних коштів орендаря (без права на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати, а також без права на будь-яку компенсацію вартості таких робіт) в порядку та на умовах, визначених ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX та п. 153 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. N 483.*

З урахуванням всього вищевикладеного, з метою уникнення різного тлумачення положень законодавства про оренду державного та комунального майна, а також з метою вироблення уніфікованого підходу до тлумачення таких положень, просимо надати роз'яснення з приводу наступних питань:

1. Чи має орендар, з яким договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, та який (орендар) отримав згоду на здійснення

невід'ємних поліпшень орендованого майна до введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX відповідно до законодавства, яке діяло на той момент, наступні права:

- право на компенсацію вартості таких невід'ємних поліпшень на підставах та в порядку, передбаченому пунктами 150, 163-166 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. N 483, у разі дотримання всіх умов, передбачених цими пунктами?

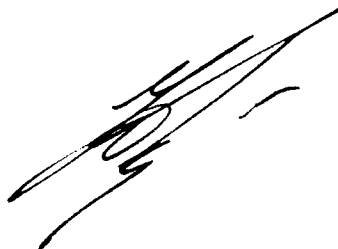
- право на приватизацію такого орендованого майна шляхом викупу (із зарахуванням вартості таких поліпшень під час остаточного розрахунку за об'єкт приватизації) на підставах та в порядку, передбаченому ч. 2-3 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року N 2269-VIII, у разі проведення такої приватизації та у разі дотримання всіх умов, передбачених ч. 2-3 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року N 2269-VIII?

2. Чи має орендар, з яким договір оренди державного або комунального майна було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, за результатами вивчення попиту, але без проведення конкурсу, право на отримання згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення на такому майні інших видів будівельних робіт, а не тільки ремонту (зокрема, на здійснення реконструкції або реставрації такого майна) повністю за рахунок власних коштів орендаря (без права на зарахування витрат на здійснення таких робіт в рахунок орендної плати, а також без права на будь-яку компенсацію вартості таких робіт) в порядку та на умовах, визначених ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX та п. 153 Порядку передачі майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. N 483?

Завчасно дякуємо за роз'яснення наведених вище питань.

З повагою,

Почесний Президент



Ю.П. Губанков