

**Порядок
повернення орендованих єдиних майнових комплексів
після припинення або розірвання договору оренди**

1. Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів підприємств, що перебувають в державній або комунальній власності, після припинення або розірвання договору оренди забезпечує реалізацію положень статті 25 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) і поширюється на всі випадки повернення власнику єдиного майнового комплексу після припинення або розірвання договору оренди та випадки передачі єдиного майнового комплексу новому орендарю за підсумками аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону.

2. Зміст і послідовність процедур повернення єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди визначаються Законом, Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів підприємств після припинення або розірвання договору оренди (далі – Порядок) і договором оренди.

Загальні положення

3. У цьому Порядку нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

- 1) власник – держава або територіальна громада;
- 2) інвентаризаційна комісія з повної інвентаризації – комісія, утворена орендодавцем відповідно до Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 березня 1993 року № 158 (ЗП України, 1993, № 8, ст. 162);
- 3) новий балансоутримувач – юридична особа, на баланс якої передається єдиний майновий комплекс, який повертається з оренди;
- 4) повна інвентаризація – інвентаризація майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу або його структурного підрозділу, яке обліковується на балансі орендаря, включаючи майно, яке належить орендарю на праві власності у складі єдиного майнового комплексу.

Терміни «орендар», «орендодавець», «уповноважений орган управління», «єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс)» вживаються в цьому Порядку у значеннях, наведених в Законі.

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших законах України.

4. Порядок повернення єдиного майнового комплексу включає такі етапи:

- 1) проведення повної інвентаризації;
- 2) проведення аудиту звітності орендаря або його структурного підрозділу, на балансі якого обліковується єдиний майновий комплекс;
- 3) визначення уповноваженим органом управління відповідно до частини другої статті 25 Закону нового балансоутримувача, на баланс якого передаватиметься єдиний майновий комплекс, який повертається з оренди;
- 4) розмежування майна, належного власнику й орендарю, складання та затвердження розподільчого балансу;
- 5) підписання акта повернення майна з оренди.

Повернення єдиного майнового комплексу у випадку проведення аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, не включає етапу визначення уповноваженим органом управління нового балансоутримувача, на баланс якого передаватиметься єдиний майновий комплекс, який повертається з оренди, якщо внаслідок проведення такого аукціону укладено договір з новим орендарем.

Особливості проведення повної інвентаризації

5. Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається на підставі угоди сторін про дострокове припинення договору оренди, повна інвентаризація здійснюється до дати припинення договору і розпочинається не пізніше ніж за три місяці до дати його припинення.

Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається внаслідок дострокового розірвання договору оренди за ініціативою орендодавця, за рішенням суду або внаслідок прийняття орендодавцем рішення про не продовження договору оренди, повна інвентаризація здійснюється протягом 15 календарних днів після набрання рішенням суду законної сили або прийняття рішення орендодавцем про дострокове припинення договору чи про не продовження договору оренди.

Якщо на проведення повної інвентаризації потрібно більше зазначеного часу, то за письмовою пропозицією голови інвентаризаційної комісії термін проведення повної інвентаризації може бути продовжений орендодавцем, але не більш як на 15 календарних днів, якщо інше не передбачено законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Якщо повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку з припиненням договору оренди з підстав, передбачених пунктом 152 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (Офіційний вісник України, 2020, № 51, ст. 1585), інвентаризація майна здійснюється протягом місяця з моменту прийняття рішення орендодавця про припинення договору оренди.

6. Повна інвентаризація проводиться інвентаризаційною комісією з повної інвентаризації, утвореною орендодавцем.

Повна інвентаризація проводиться станом на останнє число місяця, в якому створено комісію з повної інвентаризації. За даними повної інвентаризації з врахуванням інвентаризаційної різниці складається акт про повну інвентаризацію, який інвентаризаційна комісія з повної інвентаризації подає на погодження уповноваженому органу управління та на затвердження орендодавцю.

7. Для проведення повної інвентаризації головою інвентаризаційної комісії можуть утворюватися робочі інвентаризаційні групи.

Проведення аудиторської перевірки і визначення нового балансоутримувача

8. Одночасно з проведенням повної інвентаризації орендодавець замовляє здійснення аудиторської перевірки звітності орендаря в обраного орендодавцем аудитора або аудиторській фірмі.

Договір на надання аудиторських послуг повинен бути укладений між орендодавцем (замовником), аудитором (аудиторською фірмою) і орендарем. Оплата за таким договором покладається на орендаря.

У разі відмови орендаря від підписання договору на надання аудиторських послуг або від оплати за таким договором, винагорода аудитору (аудиторській фірмі) сплачується орендодавцем з подальшим покладанням витрат з проведення аудиту на нового орендаря (як умова аукціону).

Під час аудиторської перевірки додатково перевіряється правильність відображення в бухгалтерському обліку суми нарахованої, використаної, невикористаної амортизації на орендоване майно, залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів, суми залишку коштів від реалізації, списання орендованого майна, що передавалось у складі єдиного майнового комплексу, суми витрат на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, джерело їх фінансування, суми заборгованості з орендної плати.

9. Уповноважений орган управління зобов'язаний визначити нового балансоутримувача протягом 15 робочих днів з моменту отримання відповідного звернення орендодавця або за власною ініціативою на будь-якому етапі повернення єдиного майнового комплексу, крім випадків коли повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку з проведенням аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, у результаті якого договір оренди укладено з новим орендарем.

Уповноважений орган управління надсилає копію прийнятого рішення орендодавцю, орендарю і новому балансоутримувачу.

Розмежування майна між власником і орендарем

10. На підставі матеріалів інвентаризації, звіту аудитора або аудиторської фірми орендодавець має забезпечити:

- 1) здійснення розмежування майна, що належить власнику й орендарю;
- 2) надання документального підтвердження згоди орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна (за умови здійснення таких поліпшень);
- 3) визначення майна, створеного внаслідок здійснення орендарем невід'ємних поліпшень, на які орендодавець надав згоду відповідно до вимог законодавства, яке діяло на дату надання такої згоди;
- 4) визначення майна, створеного внаслідок здійснення орендарем невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця як за рахунок власних коштів орендаря, так і за рахунок амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого майна.

11. За підсумками розмежування майна:

- 1) до частки майна, що належить власнику, входять:
 - а) орендоване майно;
 - б) майно, передане орендареві орендодавцем протягом дії договору оренди;
 - в) майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно;
 - г) залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого майна і майна, придбаного за кошти цього фонду раніше;
 - г) невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця;
 - д) поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від орендованого майна без заподіяння шкоди орендованому майну, якщо інше не визначено договором оренди;
- 2) до частки майна, що належить орендареві, входять:
 - а) залишки грошових коштів, цінні папери;
 - б) нереалізована готова продукція і незавершене виробництво;
 - в) майно, придбане за рахунок власних амортизаційних відрахувань орендаря на повне відновлення основних засобів;
 - г) вартість погоджених з орендодавцем невід'ємних поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря, які можна відокремити від орендованого майна без заподіяння шкоди для нього, якщо інше не визначено договором оренди;
 - г) дебіторська і кредиторська заборгованість орендаря.

12. Під час розмежування майна орендодавець та орендар визначають можливість відокремлення невід'ємних поліпшень від орендованого майна без

заподіяння шкоди для нього. У разі неможливості проведення такого розмежування самостійно орендодавець залучає відповідного експерта (юридичну або фізичну особу, акредитовану/атестовану за експертною спеціальністю «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів»). Під шкодою для орендованого майна розуміється істотна втрата можливості здійснювати замкнений цикл виробництва (надання послуг) на базі майна, що повертається з оренди, або інше зменшення його вартості внаслідок відокремлення невід'ємних поліпшень орендаря.

Договір з експертом на надання послуг укладається між орендодавцем (замовником), експертом і орендарем. Оплата за таким договором покладається на орендаря. У разі відмови орендаря від участі у договорі або від оплати за договором, винагорода експерта сплачується орендодавцем з подальшим покладанням витрат на нового орендаря (як умова аукціону).

13. Орендодавець з метою виконання завдань, передбачених пунктом 10 цього Положення, протягом п'яти робочих днів з моменту отримання акта про повну інвентаризацію, аудиторського висновку і висновку експерта (за наявності) зобов'язаний запропонувати орендарю підготувати та направити орендодавцю проєкт розподільчого балансу разом з поясненнями орендаря щодо розмежування майна між власником і орендарем (у разі їх наявності).

Обчислення строку починається з дати отримання останнього документа, передбаченого абзацом першим цього пункту.

14. Орендар протягом п'ятнадцяти робочих днів з дати отримання пропозиції орендодавця, передбаченої пунктом 13 цього Порядку, подає проєкт розподільчого балансу (за формою згідно з додатком) на погодження уповноваженому органу управління та на затвердження орендодавцю, а також проєкт акта повернення майна з оренди, примірна форма якого затверджується Фондом державного майна України.

До зазначених документів орендар має право додати пояснення щодо розмежування майна між власником і орендарем (разом з документами, які підтверджують обставини, на яких ґрунтуються пояснення орендаря), де письмово викладаються обґрунтування щодо рішення віднести певне майно до власності орендаря чи до державної або комунальної власності.

15. У разі відсутності зауважень та пропозицій до проєкту розподільчого балансу уповноважений орган управління надсилає погоджений проєкт розподільчого балансу орендарю та орендодавцю протягом 10 робочих днів з дати його отримання.

Якщо протягом встановленого строку уповноважений орган управління не надасть пропозицій та зауважень до проєкту розподільчого балансу, він вважається погодженим уповноваженим органом управління.

У разі наявності зауважень орендодавця та/або уповноваженого органу управління до наданих орендарем проєктів документів орендодавець має право створити робочу групу у складі представників орендодавця, орендаря, уповноваженого органу управління і нового балансоутримувача для уточнення окремих питань розмежування майна та вирішення наявних розбіжностей протягом 15 робочих днів.

За результатами розгляду питань розмежування майна орендодавець складає протокол робочої групи, у якому викладаються мотивовані пропозиції сторін, та пропонує учасникам робочої групи його підписати або підписати із зауваженнями. Відмова учасника робочої групи від підписання протоколу оформлюється відповідним актом.

Зауваження учасників робочої групи долучаються до протоколу робочої групи та можуть бути враховані орендодавцем під час складання остаточної редакції розподільчого балансу. Протокол робочої групи долучається до розподільчого балансу.

16. Орендодавець приймає рішення про затвердження проєкту розподільчого балансу протягом 5 робочих днів з дати отримання погодженого проєкту розподільчого балансу від уповноваженого органу управління (або протягом 5 робочих днів з дати складання протоколу робочої групи, передбаченого пунктом 15 цього Порядку).

У разі необхідності внести зміни та доповнення до проєкту розподільчого балансу за результатами діяльності робочої групи, передбаченої пунктом 15 цього Порядку, орендодавець протягом 10 робочих днів з дати складання протоколу робочої групи складає доопрацьований проєкт розподільчого балансу, приймає рішення про його затвердження та забезпечує його погодження уповноваженим органом управління та підписання орендарем.

До розподільчого балансу додаються:

- 1) акт про повну інвентаризацію;
- 2) аудиторський висновок;
- 3) висновок експерта (за наявності);
- 4) пояснення орендаря щодо розмежування майна між власником і орендарем з додатками (за наявності);
- 5) протокол робочої групи (за наявності).

17. Протягом 5 робочих днів після затвердження орендодавцем розподільчого балансу орендодавець, орендар та балансоутримувач підписують три примірники акта повернення майна з оренди.

У разі продовження договору оренди єдиного майнового комплексу за підсумками аукціону, проведеного відповідно до частини одинадцятої статті 18 Закону, три примірники акта приймання-передачі майна в оренду підписуються орендарем, новим орендарем та орендодавцем у строки,

визначені договором оренди, за примірною формою, затвердженою Фондом державного майна України.

Один примірник підписаного акта повернення майна з оренди орендодавець залишає собі, інші два передає уповноваженому органу управління й орендарю. Один примірник підписаного акта приймання-передачі майна в оренду орендодавець залишає собі, інші два передає орендарю і новому орендарю.

18. У разі:

неможливості проведення інвентаризації у зв'язку з ненаданням орендарем представників до складу інвентаризаційної комісії;

відмови укласти договір про надання аудиторських послуг або здійснювати платежі за цим договором;

відмови укласти договір з експертом або здійснювати платежі за цим договором;

відмови допускати членів інвентаризаційної комісії на об'єкт оренди та надавати достовірну і в повному обсязі інформацію;

відмови від складання проєкту розподільчого балансу або підписання акта повернення майна з оренди;

настання обставин непереборної сили (форс-мажорних обставин) повернення (передача) майна здійснюється в такому порядку (крім випадків коли повернення єдиного майнового комплексу відбувається у зв'язку із проведенням аукціону, передбаченого частиною одинадцятою статті 18 Закону, внаслідок якого договір оренди укладено з новим орендарем):

уповноважений орган управління визначає нового балансоутримувача майна єдиного майнового комплексу;

орендодавець приймає рішення про повернення майна єдиного майнового комплексу уповноваженому органу управління шляхом видання відповідного розпорядчого документа;

уповноважений орган управління приймає рішення щодо передачі новому балансоутримувачу у повне господарське відання майна єдиного майнового комплексу, що повертається з оренди, та проведення новим балансоутримувачем інвентаризації самостійно протягом трьох місяців після прийняття ним майна на баланс;

на виконання рішення уповноваженого органу управління новий балансоутримувач здійснює комплекс заходів щодо:

приймання майна єдиного майнового комплексу у повне господарське відання;

прийняття майна на баланс за даними останньої інвентаризації;

здійснення інвентаризації майна протягом трьох місяців після прийняття його на баланс.

У разі відмови орендаря від підписання в установлений строк акта приймання-передачі майна в оренду після укладення договору оренди з новим орендарем за підсумками аукціону, проведеного відповідно до частини одинадцятої статті 18 Закону:

акт приймання-передачі майна в оренду за договором оренди з новим орендарем може бути підписаний між орендодавцем та новим орендарем, або новий орендар може відмовитися від укладення договору оренди і вимагати повернення сплачених ним коштів у зв'язку із його укладенням (авансовий та гарантійний внески, забезпечувальний депозит, орендна плата). У такому разі орендодавець, а також уповноважений орган управління і визначений ним новий балансоутримувач вживають негайних заходів для повернення єдиного майнового комплексу з оренди. Після повернення єдиного майнового комплексу з оренди орендодавець приймає рішення про його передачу в оренду в загальному порядку, передбаченому чинним законодавством.

19. У разі незгоди орендаря з результатами розмежування майна орендар може оскаржити рішення орендодавця про затвердження розподільчого балансу до суду згідно із законодавством України.

**Зарахування амортизації, відшкодування збитків орендарем,
відповідальність за утримання і збереження майна**

20. Майно єдиного майнового комплексу повертається з оренди за залишковою вартістю, зазначеною в розподільчому балансі, що складений на підставі матеріалів інвентаризації, даних бухгалтерського обліку та аудиторського висновку.

Якщо залишкова балансова вартість майна єдиного майнового комплексу, яке повертається з оренди, відсутня або дорівнює нулю, орендар здійснює переоцінку такого майна. Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів визначається на підставі даних аудиторської перевірки з урахуванням довідки керівника підприємства-орендаря про рух коштів цього фонду за час оренди.

21. Залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів зараховується до частки власника у майні єдиного майнового комплексу.

У разі відсутності в орендаря коштів для перерахування орендодавцю залишку коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованих основних засобів орендодавець відповідно до Цивільного кодексу України може прийняти рішення про притримання майна орендаря до моменту перерахування орендарем залишку коштів амортизаційного фонду орендодавцю.

22. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його знищення, він повинен відшкодувати власнику збитки, якщо не доведе, що погіршення стану або знищення майна відбулося не з його вини.

Відшкодування збитків здійснюється за рахунок грошових коштів орендаря. Орендодавець відповідно до Цивільного кодексу України може

прийняти рішення про притримання майна орендаря до моменту відшкодування орендарем збитків власнику (або особі, визначеній власником).

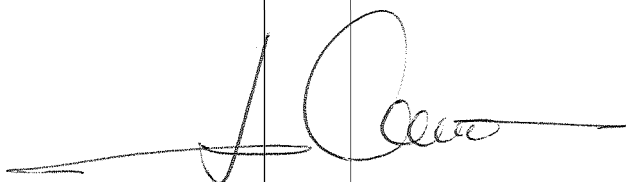
23. Інформація про відшкодування залишку коштів амортизаційного фонду та збитків відображається в розподільчому балансі та акті повернення майна з оренди шляхом відповідного збільшення вартості частки майна орендодавця та зменшення частки майна орендаря.

24. У разі коли в оренду передавалися оборотні засоби, які були використані орендарем, орендар має компенсувати їх вартість. Вартість зазначених оборотних засобів визначається шляхом застосування базових коефіцієнтів індексації вартості оборотних засобів, зданих в оренду, станом на 01 січня 2001 року, визначених у додатку 5 до Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (Офіційний вісник України, 2003, № 51, ст. 2669), або індексів цін виробників промислової продукції за галузями промисловості, які визначаються Держстатом.

Сума компенсації додається до частки майна орендодавця і віднімається від частки майна орендаря.

25. У разі коли частина переданих в оренду матеріальних оборотних засобів не була використана орендарем і їх наявність підтверджується інвентаризацією та аудиторським висновком, такі оборотні засоби враховуються з відповідною дооцінкою як частка оборотних засобів власника.

26. До моменту підписання акта повернення майна з оренди/акта приймання-передачі майна в оренду орендар як його балансоутримувач відповідає за належне утримання, збереження майна та своєчасну сплату орендної плати.



ЗАТВЕРДЖЕНО
(уповноважена особа орендодавця)

« _____ » _____ 20__ р.

Дата (рік, місяць, число) _____

Підприємство _____ за

ЄДРПОУ _____

Територія _____ за

КОАТУУ _____

Організаційно-правова форма господарювання _____ за

КОПФГ _____

Вид економічної діяльності _____ за КВЕД _____

Середня кількість працівників _____

Адрес, телефон _____

Одиниця виміру: тис. грн., без десяткового знака

Складено (зробити позначку «У» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку _____

за міжнародними стандартами фінансової звітності _____

КОДИ		

У

Розподільчий Баланс

Складений станом на _____ р

Форма Код за ДКУД _____

Актив	Код рядка	Вартість майна, що належить:		Всього (тис. грн.)
		державі/територіальній громаді	орендарю	
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи	1000			
Нематеріальні активи				
первісна вартість	1001			
накопичена амортизація	1002			
Незавершені капітальні інвестиції	1005			
Основні засоби	1010			
первісна вартість	1011			
Знос	1012			
Інвестиційна нерухомість	1015			
Довгострокові біологічні активи	1020			
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030			
Інші фінансові інвестиції	1035			
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040			
Відстрочені податкові активи	1045			
Інші необоротні активи	1090			
Усього за розділом I	1095			
II. Обороні активи				
Запаси	1100			
Виробничі запаси	1101			
Незавершене виробництво	1102			
Готова продукція	1103			

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125			
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130			
з бюджетом	1135			
у тому числі з податку на прибуток	1136			
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155			
Поточні фінансові інвестиції	1160			
Гроші та їх еквіваленти	1165			
Витрати майбутніх періодів	1170			
Інші оборотні активи	1190			
Усього за розділом II	1195			
III. Необоротні активи, утримані для продажу, та групи вибуття	1200			
Баланс	1300			

Керівник орендаря	_____	_____
	підпис	прізвище, ім'я, по батькові
Головний бухгалтер орендаря	_____	_____
	підпис	прізвище, ім'я, по батькові