



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

вул. Московська, 8, корпус 30, м. Київ, 01010, тел.: (044) 280-40-95, 254-23-31

E-mail: info@nssmc.gov.ua, сайт: www.nssmc.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37956207

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Фонду державного майна України

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133

e-mail: press@spfu.gov.ua

Щодо договорів оренди

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку розглянула листи від 05.01.2021 вих. №10-16-129, б/н (вих. № 20/01-08/1476 від 20.01.2021) та повідомляє наступне.

Статтею 179 Господарського кодексу (далі- Кодекс) зокрема передбачено, що Кабінет Міністрів України, уповноважені ним або законом органи виконавчої влади можуть рекомендувати суб'єктам господарювання орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори), а у визначених законом випадках - затверджувати типові договори.

При укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі:

-вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству;

-примірного договору, рекомендованого органом управління суб'єктам господарювання для використання при укладенні ними договорів, коли сторони мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст;



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат
58E2D9E7F900307B04000000AC3A1E007D268E00

Підписувач Хромаєв Тимур Заурбекович

Дійсний з 12.01.2021 15:41:03 по 12.01.2023 15:41:03

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку



№ 27/2196 від 01.02.2021

-типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови;

Господарські договори укладаються за правилами, встановленими Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів.

Відповідно абзацу 3 пункту 121 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483, договір оренди та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Порядком, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та потенційним орендарем. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

Пунктом 2 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподіл, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786, розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

У разі коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) є державне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним в абзаці другому статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

Відповідно до пункту 10 постанови Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (із змінами та доповненнями) розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету встановлюється у розмірі **однієї гривні**.

Але за умовами проектів договорів/додаткових договорів до укладених договорів оренди, надісланих на адресу Комісії від регіональних відділень Фонду державного майна України, Комісія повинна з метою виконання зобов'язань орендаря за договором оренди, згідно з пунктом 10 розділу I проекту договору/додаткового договору сплатити **авансовий внесок** орендної плати у розмірі **0,17 грн**.

Звертаємо увагу, що постановою Кабінету Міністрів України від 2 грудня 2020 р. № 1198 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 4 грудня 2019

р. № 1070 і від 22 липня 2020 р. № 641» затверджено Зміни, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України від 4 грудня 2019 р. N 1070 і від 22 липня 2020 р. N 641:

1. Пункт 2 постанови Кабінету Міністрів України від 4 грудня 2019 р. № 1070 доповнити абзацом такого змісту:

"на період карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, попередня оплата товарів, робіт і послуг, що закупаються за бюджетні кошти, здійснюється розпорядниками (одержувачами) бюджетних коштів з урахуванням особливостей, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 641 "Про встановлення карантину та запровадження посилених протиепідемічних заходів на території із значним поширенням гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2" (Офіційний вісник України, 2020 р., № 63, ст. 2029)."

2. Доповнити постанову Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 641 пунктом 15¹ такого змісту:

"15¹. Заборонити на період дії карантину здійснення розпорядниками (одержувачами) бюджетних коштів попередньої оплати товарів, робіт і послуг, що закупаються за бюджетні кошти, а Державній казначейській службі здійснення відповідних платежів, крім випадків, коли предметом закупівлі є товари, роботи і послуги, необхідні для здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню та поширенню, локалізацію та ліквідацію спалахів, епідемій та пандемій гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, перелік яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2020 р. № 225 "Деякі питання закупівлі товарів, робіт і послуг, необхідних для здійснення заходів, спрямованих на запобігання виникненню та поширенню, локалізацію та ліквідацію спалахів, епідемій та пандемій гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, на території України" (Офіційний вісник України, 2020 р., № 31, ст. 1074, ст. 1077, № 42, ст. 1361), а також для виконання бюджетних програм, коди програмної класифікації видатків та кредитування державного бюджету яких відповідають кодам функціональної класифікації видатків та кредитування бюджету 0710 - 0763 згідно із законом про Державний бюджет України на відповідний бюджетний період."

Пунктом 2 Постанови Кабінету Міністрів України від 2 грудня 2020 р. № 1198 встановлено: розпорядникам (одержувачам) бюджетних коштів забезпечити перегляд умов укладених договорів про закупівлю товарів, робіт і послуг за бюджетні кошти з урахуванням вимог цієї постанови.

Згідно пункту 1 Закону України «Про публічні закупівлі», **послуги** - будь-який предмет закупівлі, крім товарів і робіт, зокрема транспортні послуги, освоєння технологій, наукові дослідження, науково-дослідні або дослідно-конструкторські розробки, медичне та побутове обслуговування, **найм (оренда)**, а також фінансові та консультаційні послуги, поточний ремонт.

Таким чином, на період дії карантину законодавством заборонено здійснення розпорядниками бюджетних коштів попередньої оплати послуг, зокрема, оренди майна, що закуповуються за бюджетні кошти.

Враховуючи викладене, з метою можливості укладання договорів оренди державного майна розпорядниками бюджетних коштів, Комісія звертається з проханням довести вищевказану інформацію до відома регіональних відділень Фонду державного майна України для приведення договорів оренди державного майна до вимог законодавства, а саме: виключення на період дії карантину з проектів договорів оренди умов (положень) щодо сплати на рахунок орендодавця авансового внеску.

Голова Комісії

Тимур ХРОМАЄВ

М.Доманська
(044) 280-84-51