

2. Оренда державного майна

З метою підготовки до відкриття ринку оренди державного майна, а також пошуку можливостей фінансування галузі Фонд державного майна України та Фонд «Євразія» (проєкт міжнародної технічної допомоги «Прозорість та підзвітність в органах державного управління та послугах (TAPAS)» уклали Меморандум про співробітництво від 05.01.2021 № 1. У рамках реалізації проєкту передбачається створення онлайн платформи управління орендою державного майна для забезпечення можливості алгоритмізації і автоматизації процесів створення, підписання, оприлюднення документів і рішень, пов'язаних з передачею в оренду державного майна, а також пов'язаних із припиненням орендних відносин і поверненням державного майна із користування орендарів. Платформа забезпечить електронну взаємодію між потенційними орендарями, балансоутримувачами, їх органами управління, орендодавцями, чинними орендарями і електронною торговою системою «Prozorro. Продажі» з метою передачі в оренду державного майна. Запуск Платформи планується у IV кварталі поточного року. Починаючи з I кварталу 2022 року, Платформа повинна замінити чинний програмний продукт Фонду Етап-Оренда, який забезпечує збір аналітичної інформації про договори оренди і стан розрахунків за ними.

Зовнішній інтерфейс користувача Платформи розміщуватиметься на сайті **orenda.gov.ua**. Поки триває робота над створенням Платформи, Фонд у

звітному кварталі запустив сайт в режимі дослідної експлуатації. Станом на звітну дату сайт містить такі розділи:

Інтерактивну мапу об'єктів оренди, на якій нанесена інформація про 2 131 об'єкт оренди, у тому числі:

- ▶ 646 об'єктів, внесених до переліку першого типу;
- ▶ 1389 договорів, які підлягають продовженню на електронних аукціонах у системі Prozorro. Продажі;
- ▶ 93 об'єкти, внесені до переліку другого типу;
- ▶ 3 договори оренди єдиних майнових комплексів, що підлягають продовженню на електронних аукціонах у системі Prozorro. Продажі.

Орендні реєстри, які містить інформацію про:

- ▶ реєстр актів повернення державного майна з оренди;
- ▶ реєстр рішень та інших документів, на підставі яких припиняються орендні відносини;
- ▶ реєстр забезпечувальних депозитів, який містить інформацію про орендарів, які внесли на

рахунки Фонду забезпечувальні депозити і про розміри сплачених ними депозитів;

- ▶ реєстр чинних договорів оренди, який містить інформацію про усі договори оренди, чинні станом на останнє число звітного кварталу;
- ▶ реєстр нових договорів оренди, який містить пдф-копії усіх договорів оренди, укладених Фондом і його регіональними відділеннями починаючи з дати оприлюднення постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Примірних договорів оренди державного майна». Станом на звітну дату на сайті оприлюднено 2 046 договорів;
- ▶ реєстр приміщень для розміщення новостворених органів державної влади у місті Києві;
- ▶ реєстр рішень орендодавців щодо договорів оренди державного майна, який містить реєстр усіх рішень Фонду і його регіональних відділень про продовження договорів оренди без проведення аукціону і про збільшення строку оренди з метою його приведення у відповідність із передбаченим Законом мінімальним строком.

Розділ «Про оренду», який містить:

- ▶ надані Фондом роз'яснення нового законодавства про оренду (станом на 31 березня 2021 року оприлюднено 50 роз'яснень)
- ▶ шаблони стандартних документів, розроблених Фондом для використання орендарями, потенційними орендарями, балансоутримувачами і орендодавцями під час передачі майна в оренду або повернення майна з оренди. Станом на 31 березня 2021 р. оприлюднено 9 шаблонів, зокрема:
 - ▶ Примірна форма акта про заміну сторони у договорі оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності;

- ▶ Типова форма бланка цінової пропозиції щодо розміру орендної плати за базовий місяць оренди;
- ▶ Типові форми заяв щодо використання переважного права чинним орендарем під час проведення аукціону на продовження договору оренди;
- ▶ Примірна форма акта приймання-передачі майна в оренду;
- ▶ Примірна форма акта повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна;
- ▶ Примірна форма акта приймання-передачі єдиного майнового комплексу державного підприємства (його відокремленого структурного підрозділу) у разі продовження договору оренди за результатами аукціону;
- ▶ Примірна форма акта про заміну сторони у договорі оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності;
- ▶ Примірна форма листа регіонального відділення Фонду щодо повернення забезпечувального депозиту;
- ▶ Примірна форма наказу регіонального відділення Фонду «Про прийняття рішення про задоволення заяви орендаря щодо продовження договору оренди державного майна без проведення аукціону»;
- ▶ Примірна форма наказу регіонального відділення Фонду «Про прийняття рішення про задоволення заяви орендаря щодо збільшення строку оренди з метою приведення строку дії договору у відповідність із визначеним законодавством мінімальним строком»;

Розділ «Перспективне законодавство», який містить:

- ▶ проекти законів та інших нормативно-правових актів, розроблених Фондом;
- ▶ нормативно-правові акти у сфері оренди;
- ▶ акти Фонду інструктивного характеру (накази і доручення) з питань організації роботи регіональних відділень Фонду як орендодавців державного майна, а також з питань затвердження примірних форм документів щодо оренди державного майна і порядку ведення реєстрів рішень орендодавців з питань оренди державного майна;
- ▶ стислу інформацію про те, як орендувати державне майно.

2.1. Нормотворча робота та законодавчі ініціативи

Фонд здійснював державну політику у сфері оренди державного майна та виконував функції орендодавця державного майна.

З метою реалізації державної політики у сфері оренди державного майна Фондом у звітному періоді здійснювалися заходи щодо удосконалення правового регулювання орендних відносин.

На виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), який введено в дію з 1 лютого 2020 року:

- ▶ розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно». Проект на виконання протокольного доручення Кабінету Міністрів України доопрацьовано та узгоджено із заінтересованими органами. Після проведених консультацій з орга-

Інші розділи сайту включають:

- ▶ новини і публікації у сфері оренди;
- ▶ висвітлення правових аспектів роботи Комісії з розгляду скарг та підготовки пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, у тому числі електронних аукціонів. Протягом звітнього періоду представники Фонду взяли участь у 14 засіданнях Комісії, на яких було розглянуто 55 скарг учасників аукціонів, з них 23 було задоволено і 32 відхилено;
- ▶ звітність, яка складається із щотижневих звітів про орендні аукціони, річної і квартальної звітності щодо роботи Фонду і його регіональних відділень з питань оренди державного майна і реєстру судових процесів, що відбуваються щодо укладення, зміни, виконання і припинення договорів оренди державного майна.

нами влади проект постанови Кабінету Міністрів України та пакет документів до нього 19.03.2021 повторно направлено на розгляд Уряду;

- ▶ розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди». Проект постанови Кабінету Міністрів України направлено 30.03.2021 на погодження заінтересованим органам влади;
- ▶ відповідно до абзацу другого пункту 126 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, розроблено проект наказу Фонду «Про затвердження Переліку цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до договорів оренди, укладених

до набрання чинності Законом України «Про оренду державного та комунального майна», в частині зміни цільового призначення орендованого майна». За висновком ДРС від 11.12.2020 № 7841/0/20-20 зазначений проєкт наказу містить норми регуляторного характеру і його прийняття потребує реалізації процедур, передбачених Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». З огляду на вказане Фондом було підготовлено та 08.02.2021 направлено ДРС Аналіз регуляторного впливу проєкту наказу. Рішенням ДРС від 11.03.2021 № 141 проєкт наказу погоджено. Фондом 22.03.2021 наказ подано на державну реєстрацію до Мін'юсту. Наказ Фонду від 22 березня 2021 року № 453, зареєстровано в Мін'юсті 06 квітня 2021 року за № 447/36069;

- ▶ на виконання пункту 54 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, Фондом

розроблено проєкт наказу «Про затвердження критеріїв для визначення об'єктів державної власності, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом державного майна України». Проєкт наказу направлено ДРС 20.11.2020. ДРС листом від 16.12.2020 № 7871/0/20-20 надано висновок про те, що проєкт наказу містить норми регуляторного характеру. Проєкт наказу 19.02.2021 надіслано ДРС. Рішенням ДРС від 22.03.2021 № 150 надано зауваження до Аналізу регуляторного впливу та відмовлено в погодженні проєкту регуляторного акта. Наразі здійснюється доопрацювання Аналізу регуляторного впливу;

- ▶ розроблено проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 15 липня 2020 р. № 611». Наразі проєкт постанови проходить узгодження структурними підрозділами Фонду з метою подання його на погодження заінтересованим органам влади.

2.2. Стан виконання плану щодо надходжень до державного бюджету від оренди

Загалом з 2000 року Фондом та його регіональними відділеннями забезпечено надходження до державного бюджету коштів від оренди державного майна у сумі понад 15,8 млрд грн.

У I кварталі 2021 року від оренди державного майна до Державного бюджету України надійшло 617,98 млн грн, що становить 37,45 % виконання річного плану. Законом України «Про Державний бюджет України на 2021 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено в розмірі 1,65 млрд грн.

У звітному періоді регіональні відділення Фонду забезпечили надходження коштів від оренди державного майна до державного бюджету в розмірі 608,62 млн грн, апарат Фонду – 9,36 млн грн.

Динаміку надходження коштів від оренди державного майна до Державного бюджету України у I кварталі 2019, 2020 і 2021 років наведено у таблиці 2.1. ▶

Позитивну динаміку надходження коштів від орендної плати у I кварталі 2021 року порівняно з I кварталом 2020 року забезпечено в першу чергу за рахунок:

- ▶ сплати понад 290 млн грн заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій за договорами оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля» та його структурного підрозділу «Шахта Білозерська»;
- ▶ запуску в повній мірі процесу передачі державного майна в оренду за новою прозорою процедурою.

Динаміка надходження коштів від оренди державного майна до Державного бюджету України, млн грн

Період	Бюджетне завдання на рік	Надходження до державного бюджету за квартал, млн грн	Динаміка по відношенню до I кварталу попереднього року, млн грн
I квартал 2019	1 200	412,58	+69,21
I квартал 2020	4 100	398,53	-14,05
I квартал 2021	1 650	617,98	+219,45

Разом з тим продовження карантинних заходів, запроваджених Кабінетом Міністрів України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), не дає змоги наростити обсяги надходжень, оскільки на час дії обмежувальних заходів значна частина орендарів призупинила орендні платежі до державного бюджету, або ж взагалі відмовилася від оренди державного майна у зв'язку з неможливістю вести господарську діяльність.

Пільги орендарям на час дії карантину

З метою підтримки орендарів і для подолання негативних наслідків пандемії на їх спроможність сплачувати орендну плату Урядом було прийнято постанову від 15 липня 2020 року № 611 «Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину», якою встановлено додаткові стимули у вигляді надання знижок від 50% до 75%, або звільнення від сплати орендної плати певних категорій орендарів на період карантину.

Окрім того, на час дії обмежувальних карантинних заходів було внесено зміни у Цивільний кодекс

України щодо конкретизації обставин, за які наймач (орендар) не відповідає та відповідно звільняється від сплати орендної плати. Таким чином, орендарі, що у зв'язку з встановленими Урядом обмеженнями не використовували орендоване майно, могли скористатися правом на повне звільнення від сплати орендної плати.

Загалом норми зазначених актів законодавства про звільнення від орендної плати та про надання знижок у I кварталі 2021 року Фондом було застосовано до 45 договорів оренди, сума знижки становить 0,08 млн грн на місяць, або ж близько 0,24 млн грн на квартал.

До зняття карантинних обмежень діють знижки, застосовані відповідно до рішень орендодавців, прийнятих у попередньому році. З урахуванням всіх прийнятих рішень орендну плату у I кварталі 2021 року зменшено на 38,9 млн грн, чим послаблено фінансове навантаження на орендарів.

Загальна сума надходжень від орендної плати у I кварталі 2021 року складалася з надходжень, зазначених у таблиці 2.2. ▶

Джерела надходження від оренди державного майна у I кварталі 2021 року

Договори оренди за такими видами майна, млн грн:	Надходження, млн грн	Надходження, %
Нерухоме майно державних підприємств, інше державне майно	190,10	30,76
Єдині майнові комплекси державних підприємств і їх структурних підрозділів (у тому числі державного майна, що перебуває на балансі господарських товариств)	386,75	62,58
Нерухоме майно бюджетних установ	40,13	6,49
Кошти реєстраційного та гарантійного внесків*	1,0	0,16
Всього	617,98	

* Наказом Міністерства фінансів України від 30 грудня 2020 року № 827 було внесено зміни до бюджетної класифікації, а саме доповнено такою позицією: «Кошти гарантійного та реєстраційного внесків, що визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», які підлягають перерахуванню оператором електронного майданчика до відповідного бюджету».

2.3. Інформація про загальну кількість і структуру договорів оренди

Станом на 31 березня 2021 року загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, укладених Фондом та його регіональними відділеннями, становила **15 032**, у тому числі:

- ▶ **79*** договорів оренди ЄМК ДП (відповідно до угоди, укладеної у жовтні 2020 р., достроково за згодою сторін припинено договір оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля», акт повернення майнового комплексу з оренди підписано у січні звітного року);
- ▶ **14 710** договорів оренди нерухомого майна державних підприємств, установ, організацій (-470 порівняно із кількістю договорів станом на початок року);
- ▶ **243** договори оренди майна, що перебуває на

балансі господарських товариств, у тому числі **14** договорів оренди окремого індивідуально визначеного майна (-4 порівняно з кількістю договорів станом початок року).

Із зазначеної кількості договорів оренди:

- ▶ **3 716** договорів укладено з бюджетними установами та іншими організаціями, розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна для яких становить 1 гривню (без урахування даних АР Крим);
- ▶ **897** договорів укладено щодо державного майна, розташованого на тимчасово непідконтрольних владі України територіях, а саме: **876 договорів** – на окупованій території АР Крим та м. Севастополя і **21** договір – в населених пунктах окремих районів Донецької і Луганської областей, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження .

*У тому числі 36 договорів оренди ЄМК, що розташовані на непідконтрольних та окупованих територіях.

Зауважимо, що кількість цих останніх договорів в обліку Фонду із року в рік зменшується. Але станом на 2015 рік таких договорів було **1 818**. Це пояснюється особливістю методології обліку цієї категорії договорів: договори, строк дії яких сплив, Фондом знімаються з обліку. Фонд не володіє інформацією про подальшу долю державного майна України, яке орендувалося згідно із такими договорами. Порівняно значно більша кількість договорів, що обліковуються на окупованій території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, пояснюється тим, що Фонд не веде облік договорів, строк дії яких закінчився, укладених щодо майна, розташованого на цій території. Відтак кількість таких договорів у звітності Фонду залишається незмінною. Орендарі державного майна, розташованого на тимчасово непідконтрольних владі України територіях, звільнені від сплати орендної плати згідно із статтею 7 Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції».

Із загальної кількості договорів регіональні відділення Фонду є орендодавцями за **15 013** договорами, апарат Фонду – за **19** договорами.

При цьому загальна площа нерухомого майна, переданого в оренду станом на 31.03.2021, становить близько 7,5 млн м² (з них 6,0 млн м² площі так званої комерційної оренди, за використання яких державний бюджет отримує кошти). У попередніх звітних періодах співвідношення площі орендованого майна було таким:

- ▶ 31.03.2020 – 8,6 млн м² всього (6,7 млн. м² – комерційної оренди);
- ▶ 31.03.2019 – 10,0 млн м² всього (8,1 млн. м² – комерційної оренди).

Інформацію щодо договорів оренди та виконання регіональними відділеннями Фонду річного завдання з надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету у I кварталі 2021 року наведено малюнку 2.1. ▼

Малюнок 2.1.

Інформація щодо договорів оренди та виконання регіональними відділеннями Фонду річного завдання з надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету у I кварталі 2021 року



*на непідконтрольній території Донецької області обліковується 9 договорів оренди, Луганської області - 12

**на тимчасово окупованій території АР Крим та м. Севастополя обліковується 876 договорів оренди

2.4. 50 договорів оренди з найбільшим розміром орендної плати: динаміка змін

За 50 договорами, відображеними у рейтингу (додаток 4 ▶) договорів з найбільшим розміром орендної плати, у березні поточного року нараховано 53,9 млн грн орендної плати до державного бюджету, що становить 53,5% від загального нарахування орендної плати.

З початку року рейтинг залишив найбільший до-

говір – договір оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля», який був припинений достроково за згодою сторін 26.01.2021. Орендна плата за цим договором становила 18,9 млн грн на місяць, що давало змогу договору утримувати лідерську позицію у рейтингу. Натомість до рейтингу потрапив договір оренди державного майна – групи інвентарних об'єктів, що не увійшли до статутного капіталу акціонерного товариства, укладений з ПАТ «Запорізький абразивний комбінат» з орендною платою 0,32 млн грн на місяць.

2.5. Формування переліків першого та другого типу

А. Перелік першого типу

Перелік першого типу – це сукупність усіх рішень орендодавців про передачу в оренду певного державного майна на електронних аукціонах у електронній торговій системі Прозорро.Продажі.

У звітному періоді перелік було доповнено новими об'єктами за рахунок прийнятих Фондом та його регіональними відділеннями 264 рішень. Повну інформацію про об'єкти, включені до Переліку першого типу, можна знайти за посиланням: <https://orenda.gov.ua/perelik-pershoho-typu/>

Б. Перелік другого типу

Законом про оренду та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі в оренду) коло пільговиків, які мають право на отримання державного майна в оренду без проведення аукціону, поділено на дві групи залежно від процедури передачі в оренду майна:

- ▶ Органи державної влади, органи місцевого самоврядування, установи і організації, діяльність

яких фінансується за рахунок державного або місцевого бюджету, релігійні організації і дипломатичні представництва, визначені в абзаці другому пункту 114 Порядку оренди. Ці орендарі отримують майно в оренду за заявницьким принципом. У звітному періоді було прийнято 138 рішень про включення об'єктів до Переліку другого типу за заявами таких орендарів;

- ▶ Видавництва, громадські організації, музеї, приватні заклади освіти й інші заявники, які відповідають критеріям, визначеним у абзацах третьому-четвертому пункту 114 Порядку оренди, які отримують майно в оренду без аукціону, але за умови додаткового розкриття інформації про свою діяльність та/або на засадах певної конкуренції між заявниками. У звітному періоді відповідно до звернень таких орендарів було прийнято 7 рішень про включення об'єктів до Переліку другого типу.

Інформацію про найбільші об'єкти оренди, щодо яких було прийнято рішення про включення до Переліку другого типу за заявами орендарів, визначених у абзацах третьому-четвертому пункту 114 Порядку передачі в оренду у таблиці 2.3. ▶

Інформація про найбільші об'єкти оренди, щодо яких було прийнято рішення про включення до Переліку другого типу за заявами орендарів, визначених у абзацах третьому-четвертому пункту 114 Порядку оренди

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкта, кв. м	Цільове використання	Орендна плата, тис. грн	Найменування заявника
м. Київ, вул. Обсерваторна, 25	230,9	Розміщення видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	18,6	ТОВ «Видавничий дім «Освіта»
Тернопільська обл., м. Кременець, вул. Чорновола, 1Б	163,0	Розміщення бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	1,2	Кременецька централізована бібліотечна система Кременецької міської ради районної державної адміністрації
м. Київ, вул. В. Васильківська, 69	131,1	Розміщення видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	12,9	ТОВ «ГЕОПРИНТ»
Волинська обл. м. Луцьк, вул. Шопена, 12	108,0	Розміщення видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	2,4	ТОВ «ВЕЖА ДРУК»
Полтавська обл, м. Миргород, вул. Гоголя, 146	106,87	Розміщення професійних творчих працівників на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності	0,6	Громадська спілка «Центр кераміки»

2.6. Підготовка та проведення аукціонів (за інформацією ресурсу Prozorro. Продажі)

На січень-березень 2021 року орендодавцями в системі Фонду було оголошено 1 150 аукціонів на оренду державного майна площею 199,4 тис. м² з сукупною стартовою ціною 8,5 млн грн.

Із них 886 (77 %) було завершено успішно (інфор-

мацію наведено в таблиці 2.4 ▶).

Загалом 17,5 % загальної кількості аукціонів були проведені за участю двох і більше учасників. При цьому конкуренція була значно вищою за нові об'єкти оренди. Лише у 8 % аукціонів з продовження договорів оренди брали участь 2 і більше претендентів, у той час як цей показник становив 32 % проведених аукціонів на укладення нових договорів оренди.

Інформація про проведені у I кварталі 2021 року аукціони з оренди державного майна

Вид аукціону	Кількість проведених аукціонів	Кількість поданих пропозицій	Середня кількість учасників	Площа майна, тис. м ²	Стартова орендна плата, тис. грн	Орендна плата за результатами аукціону, тис. грн	Приріст орендної плати за результатами аукціону, тис. грн	Приріст, %
Передача	246	360	1,5	45,8	715,5	1 684,9	+969,4	135,5
Продовження	640	712	1,1	81,7	5 559,5	6 327,4	+767,9	13,8
Загалом	886	1 072	1,2	127,5	6 275	8 012,3	1 737,3	

2.7. Аналітика укладених та продовжених за новим законодавством договорів оренди державного майна

Після набуття чинності Законом про оренду передача об'єктів державної нерухомості в комерційну оренду, а також продовження термінів дії чинних договорів оренди державного майна здійснюється переважно через онлайн-аукціони.

Загалом за новими правилами впродовж I кварталу 2021 року було укладено 312 нових договорів оренди та продовжено дію 891 договору оренди нерухомого майна, а також 1 договір оренди ЄМК* (детальніше у таблиці 2.5 ▼).

Крім того, за зверненнями орендарів щодо 48 договорів оренди з метою приведення у відповідність з вимогами Закону про оренду термін їх дії було збільшено до 5 років.

Інформація щодо укладених та продовжених договорів оренди у I кварталі 2021 року згідно з вимогами Закону про оренду

Показник	Кількість укладених договорів	Загальна сума орендної плати за один місяць, тис. грн	Загальна площа, тис. м ²	Середня вартість оренди одного квадратного метра без ПДВ, грн
Договори оренди, укладені за результатами аукціону (Перелік першого типу)	211	1 967,7	37,9	51,8
Договори оренди, укладені без проведення аукціону (Перелік другого типу)	101	34,3	80,9	0,4
Договори оренди, продовжені на аукціоні	606	5 491	109,1	50,3
Договори оренди, продовжені без аукціону	291	844,1	309,8	2,7
Договір оренди ЄМК ДП	1	1 100	-	-
Договори оренди, строк яких збільшено до 5 років	48	156,6	9,1	17,2
Всього	1 258	9 593,70	546,8	-

*Аукціон на продовження договору оренди ЄМК ДНВП «Укрмеханобр» не відбувся, хоча чинний орендар (ПрАТ ММК ім. Ілліча) звернувся до орендодавця з заявою про продовження договору, проте не взяв участі в аукціоні. Договір з цим орендарем було припинено у зв'язку із закінченням строку його дії у грудні 2020 року. Відповідно до п. 152 Порядку передачі в оренду орендодавець оголосив повторний аукціон цього об'єкта, за результатами якого визначено іншого переможця, з яким укладено новий договір оренди.

Інформація щодо договорів, укладених у I кварталі 2021 року за результатами аукціонів на продовження договорів оренди

У звітному періоді за результатами аукціонів на продовження було укладено або продовжено **606** договорів оренди. При цьому у:

- ▶ **257** випадках (**42 %** загального числа продовжених/укладених договорів) – без підвищення ціни;
- ▶ **234** випадках (**39 %** загального числа продовжених/укладених договорів) за підсумками аукціонів фіксується **зростання** орендної плати менше ніж на тисячу гривень порівняно з останньою місячною орендною платою. Загалом таке перевищення становило **48,6 тис грн** за місяць, що у перерахунку на рік становить **583,2 тис грн**;
- ▶ **115** випадках (**19 %** загального числа продовжених/укладених договорів) зафіксовано зростання орендної плати більше ніж на тисячу гривень порівняно з останньою місячною орендною платою. Загалом таке перевищення становило **1 165,9 тис грн** на місяць (у перерахунку на рік – **13 990,8 тис грн**). Із них у **98** випадках договори були продовжено з чин-

ним орендарем, у **17** випадках договори з діючими орендарями були припинено і укладено нові з іншими претендентами, оскільки діючі орендарі не погодилися сплачувати суму, яку запропонував переможець аукціону.

Із 115 договорів, укладених із приростом орендної плати більше ніж на тисячу гривень, орендна плата зросла:

- ▶ у **32** випадках – завдяки конкуренції учасників аукціону;
- ▶ у **83** випадках – у зв'язку зі змінами законодавства, згідно з якими уніфікована орендна ставка встановлена незалежно від цільового призначення об'єкта на рівні 1 % вартості об'єкта оренди на місяць (або 12 % на рік). У цих випадках ця ставка виявилася вищою, ніж та, яка застосовувалася під час укладення договору, що продовжувався на аукціоні.

Інформацію стосовно Топ-3 договорів з найбільшим зростанням ціни, де договір було продовжено з чинним орендарем за відсутності конкуренції з боку інших претендентів наведено у таблиці 2.6. ▼

Інформацію стосовно Топ-3 договорів з най-

Таблиця 2.6.

Топ-3 договори з найбільшим зростанням ціни, де договір було продовжено з чинним орендарем за відсутності конкуренції з боку інших претендентів

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкта (кв. м)	Орендна плата за місяць до продовження, грн	Орендна плата за перший місяць після продовження, грн	Приріст орендної плати, %	Найменування/ПІБ орендаря
м. Київ, вул. Сагайдачного, 37	1 171,7	113 092	282 780	+150,0	ТОВ «Провідна видавнича група»
Одеська обл., м. Рені, вул. Дунайська, 188	8 103	72 992	121 799	+66,9	ТОВ «АГРО – РЕНІ»
м. Дніпропетровськ, вул. Криворізька, 1	3 230,5	3 3067	73 149	+121,2	ТОВ «ТАТРА-ЮГ»

2. Оренда державного майна

більшим зростанням ціни, де орендар скористався своїм переважним правом в ході аукціону, в якому взяли участь інші претенденти, наведено у таблиці 2.7. ▼

Інформацію стосовно Топ-3 договорів з найбіль-

шим зростанням ціни, де договір оренди укладено з новим орендарем за результатами аукціону на продовження договору оренди, наведено у таблиці 2.8. ▼

Таблиця 2.7.

Топ-3 договори з найбільшим зростанням ціни, де орендар скористався своїм переважним правом в ході аукціону, в якому взяли участь інші претенденти

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкта, кв. м	Орендна плата за місяць до продовження, грн	Орендна плата за перший місяць після продовження, грн	Приріст орендної плати, %	Найменування/ПІБ орендаря
Бориспільський р-н, с. Гора	7,7	10 931	66 500	+508,4	ТОВ «БЛС»
м. Львів, вул. Любінська, 168	23,0	9 975	65 004	+551,7	ФОП Козар Марія Михайлівна
м. Львів, вул. Любінська 168	4,0	1 592	45 000	+2 726,3	ТзОВ «Оптіма-Лізинг»

Таблиця 2.8.

Топ-3 договори з найбільшим зростанням ціни, де договір оренди укладено з новим орендарем за результатами аукціону на продовження договору оренди

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкта, кв. м	Орендна плата за попереднім договором, грн	Орендна плата за перший місяць за новим договором, грн	Приріст орендної плати, %	Найменування/ПІБ нового орендаря
Київська область, м. Бориспіль, с. Гора	5,0	7 084	125 000	+1 664,5	ТОВ «Смарт Логістик систем»
Харків, майдан Конституції, б.13	162,0	7 838	47 000	+499,6	ТОВ «Інвест Систем ЛТД»
м. Київ, вул. Ломоносова, 33/43	20,1	2 785	20 300	+628,9	ТОВ «Людмила-Фарм Ко»

2.8. Загальна аналітика щодо укладених та припинених договорів оренди

У звітному періоді:

- ▶ укладено 312 нових договорів оренди на загальну місячну суму орендної плати 2,0 млн грн і один договір оренди ЄМК на суму 1,1 млн грн;
- ▶ припинено 723 договорів оренди нерухомого майна на загальну місячну суму орендної плати 5,6 млн грн і один договір оренди ЄМК на суму 18,9 млн грн.

Інформацію щодо укладених та припинених договорів оренди державного майна впродовж I кварталу 2021 року наведено у таблиці 2.9. ▼

Найсуттєвішою втратою протягом звітного періоду стало припинення договору оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля», укладеного з ТОВ «ДТЕК Добропіллявугілля», який був першим у рейтингу договорів оренди з найбільшою орендною платою. Договір було укладено на строк до 22.12.2059, проте був припинений достроково за згодою сто-

рін договору на виконання плану заходів щодо утворення АТ за участю державних вугледобувних підприємств та ПАТ «Центренерго», затвердженого розпорядженням Уряду від 05 жовтня 2020 року № 1215-р. Внаслідок дострокового припинення договору державний бюджет втратив надходження від орендної плати у розмірі 18,9 млн грн на місяць.

Другим найбільшим серед припинених договорів оренди державного нерухомого майна є договір із ТОВ «Європіан Агро Інвестмент Юк्रेйн» із місячною орендою платою 2,95 млн грн. Платежі за цим договором припинилися ще в 2019 році. Стосовно боржника 29.05.2020 порушено справу про банкрутство і накладено мораторій на нарахування орендної плати. Договір із ТОВ «Європіан Агро Інвестмент Юк्रेйн» припинено у звітному періоді в односторонньому порядку на вимогу орендодавця відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України.

Інформацію про підстави припинення у звітному періоді інших договорів наведено у таблиці 2.10. ▶

Як свідчать дані таблиці, з підстав, пов'язаних із втратою інтересу орендарів до об'єктів оренди у звітному періоді*, припинено:

Таблиця 2.9.

Інформація щодо укладених та припинених договорів оренди державного майна впродовж I кварталу 2021 року

Показник	Припинені договори	Укладені договори
Кількість договорів оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна	723	312
Сума орендної плати всього (за повний місяць), тис. грн	24 789,6	2 002,0
Площа орендованого майна, тис. м ²	239,22	118,8
Договори оренди ЄМК	1	1
Сума орендної плати всього (за повний місяць), тис. грн	18 917,5	1 100,0

*Зокрема, до таких підстав відносимо такі: термін дії договору закінчився і орендар не подав заяву на продовження; аукціон на продовження договору оренди визнано таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду; і дострокове припинення за згодою сторін.

Інформація щодо припинених впродовж I кварталу 2021 року договорів оренди державного нерухомого/ іншого окремого індивідуально визначеного майна у розрізі причин припинення

Причина припинення/зняття з контролю	Кількість договорів	Сума орендної плати (за останній повний місяць), тис. грн	у т. ч. сума орендної плати до державного бюджету, тис. грн	Площа орендованого майна, тис. м ²	Співвідношення орендної плати за причинами припинення, %
Термін дії договору закінчився і орендар не подав заяву на продовження	242	704,1	465,4	35,7	12,0
Переможцем аукціону на продовження договору оренди стала інша особа ніж орендар	15	55,5	35,1	2	0,9
Аукціон на продовження договору оренди визнано таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду	71	338,5	185,2	7,6	5,8
Приватизація без участі орендаря*	13	62,8	42,4	2,7	1,1
Приватизація за участю орендаря (випуск об'єкта оренди)	4	23,1	21,2	2,7	0,4
Втрата цивільної правосдатності орендаря (припинення юридичної або смерть фізичної особи)	6	4,8	2,5	0,4	0,1
Знищення або значне пошкодження об'єкта оренди	1	0,2	0,2	0,08	0
Об'єкт оренди включено до статутного капіталу балансоутримувача після його корпоратизації**	2	313,4	219,4	2,9	5,3
Передача об'єкта оренди до комунальної власності	11	24,9	15,9	0,9	0,4
Передача об'єкта оренди на баланс орендарю	19	2,6	1,8	12,4	0
Дострокове припинення за згодою сторін***	275	19 874,3	19 515,6	35,8	16,3
Розірвання за рішенням суду	3	55,5	27,7	2,6	0,9
Орендодавець відмовив у продовженні договору	56	380,7	252,9	20,1	6,5
Відмова від договору відповідно до ст. 782 ЦКУ****	2	2 948,4	2 063,6	113,2	50,2
Вимога орендаря відповідно до п. 12.8 Примірного договору за умови ненадання балансоутримувачем або орендодавцем обґрунтованих зауважень, або не усунення зауважень у встановлений строк	1	0,7	0,5	0,1	-
Відмова орендаря від підписання акту приймання-передачі	2	0,1	0,08	0,04	-
Всього	723	24 789,6	22 849,48	239,22	

* Детальна інформація наведена у додатку 5 ▶

**У тому числі договір оренди укладений з навчальним закладом освіти «Гімназія прем'єр «Київської академії наук» у формі підприємства об'єднання громадян майна ДП «Антонов». Детальна інформація про цей договір наведена у п. 3 додатку 8 ▶

***У тому числі договір оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля»

**** Орендар ТОВ «Європіан Агро Інвестмент Юкрейн» систематично з 2019 року не сплачував орендну плату. Детальна інформація про договір у п. 2 додатку 8 ▶

- ▶ 587 із 723 договорів оренди нерухомого майна на загальну суму місячної оренди 1,999 млн грн;
- ▶ один контракт оренди ЄМК ДП «Добропілляву-гілля» на суму місячної оренди 18,9 млн грн.

Без врахування договору з ТОВ «ДТЕК Добропіллявугілля» сума втрат за іншими договорами оренди, припиненими з огляду на втрату інтересу орендарів до об'єктів оренди у звітному кварталі, є меншою на 1,1 млн грн суми надходжень від оренди за новими договорами оренди, укладеними протягом звітного періоду (1 967,7 + 34,3 + 1 100 – 1 999 = 1 103 тис грн).

Значна кількість договорів на суттєві суми була припинена з підстав, які не свідчать про втрату орендарями інтересу до об'єктів оренди. Зокрема, 312 тис. грн місячної оренди були втрачені лише через корпоратизацію ДП «Антонов», внаслідок якої орендоване майно втрачає статус державного, а орендна плата повністю зараховується на рахунок корпоратизованого підприємства.

Значні суми оренди втрачені для бюджету через відмови орендодавців продовжувати договори на новий строк, які в більшості випадків пояснюються власними потребами балансоутримувачів в орендованих приміщеннях. З цієї підстави у звітному періоді було припинено 56 договорів на 380 тис. грн місячної орендної плати. З підстав приватизації об'єкта оренди за участю орендаря (шляхом викупу) або без такої участі (на аукціоні) припинено 17 договорів на майже 90 тис. грн орендної плати за місяць.

Окремої уваги заслуговує така причина припинення договорів, як втрата орендарем права на оренду внаслідок продовження договору оренди на аукціоні, на якому орендар не зміг запропонувати за об'єкт ту саму суму оренди, яку погодився сплачувати переможцю аукціону. У звітному періоді таких договорів було 14 на загальну суму (старої) місячної орендної плати 55 тис. грн.

Інформацію про 10 договорів оренди державного майна з найбільшою орендною платою, припинених, а також укладених у звітному періоді, наве-

дено у додатку 8 ▶ та додатку 9 ▶ відповідно.

При цьому кількість припинених договорів оренди у звітному періоді більш ніж вдвічі перевищує кількість нових договорів, укладених за той самий період.

Такого суттєвого розриву між укладеними та припиненими договорами, а також втрат державного бюджету у вигляді недоотриманої орендної плати можливо було б уникнути у разі чіткого дотримання орендодавцями державного майна визначених законодавством строків:

- ▶ оголошення аукціонів після ухвалення рішення про включення об'єкта до переліку першого типу (у звітному періоді орендодавцями було порушено терміни публікації 111 (42 %) таких оголошень);
- ▶ укладення договору за наслідками проведеного аукціону (у звітному періоді було порушено терміни підписання 100 (31 %) таких договорів);
- ▶ прийняття рішення про продовження на аукціоні договору, строк якого завершується (у звітному періоді орендодавцями було порушено терміни прийняття 248 (82 %) таких рішень);
- ▶ оголошення аукціону після ухвалення рішення про продовження на аукціоні договору, строк якого завершується (у звітному періоді орендодавцями було порушено терміни публікації 348 (59 %) таких оголошень);
- ▶ укладення договору за наслідками проведеного аукціону на продовження договору (у звітному періоді було порушено терміни підписання 322 договорів (29,5 %).

Адміністрування сум забезпечувального депозиту

Договори оренди, укладені (переукладені) у звітному періоді, передбачали, що орендар у день підписання договору або напередодні його укладення повинен сплатити на рахунок орендодавця

забезпечувальний депозит у розмірі 2 місячних орендних плат, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір.

Забезпечувальний депозит орендодавець повертає орендарю протягом 5 робочих днів після отримання акта повернення з оренди орендованого майна, підписаного без зауважень, а у разі наявності зауважень балансоутримувача або орендодавця – здійснює вирахування з депозиту відповідних сум у рахунок невиконаних зобов'язань орендаря із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат балансоутримувача, зобов'язань орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому майну.

У разі ж якщо орендар відмовився від підписан-

ня акта повернення з оренди орендованого майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого майна представників балансоутримувача або орендодавця з метою складання такого акта, або ж орендар не підписав в установлені строки договір оренди за результатами проведення аукціону на продовження, в якому орендар оголошений переможцем, орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до державного бюджету.

У звітному періоді:

- ▶ на рахунок Фонду зараховано забезпечувальні депозити у сумі 22,8 млн грн;
- ▶ повернено орендарям забезпечувальні депозити у сумі 0,01 млн грн.

2.9. Розгляд орендодавцями державного майна клопотань орендарів про зарахування витрат на здійснення ремонту в рахунок орендної плати, здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду

Закон про оренду обмежив можливості для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Відповідно до частини шостої статті 21 Закону про

оренду підставою для відмови у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є отримання майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу.

У звітному періоді регіональним відділенням та Фонду не надходили клопотання орендарів щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також клопотання орендарів про зарахування витрат на здійснення ремонту в рахунок орендної плати.

2.10. Робота Фонду щодо стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій до державного бюджету

Станом на 31.03.2021 заборгованість орендарів перед державним бюджетом, що не сплачена більш як 3 місяці підряд, становить **372,6 млн грн*** (без урахування даних по АР Крим).

Розмір заборгованості орендарів, що не сплачена більш як 3 місяці, зменшився у звітному періоді на 228,4 млн порівняно з початком року, що було досягнуто завдяки сплаті заборгованості за договорами оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля» та його структурного підрозділу «Шахта Білозерська».

Разом з тим станом на кінець звітного періоду заборгованість за певними категоріями договорів оренди залишається значною:

*З неї заборгованість 10 найбільших боржників (перелік наведено у додатку 6 ▶) становить 163 млн грн.

- ▶ договори оренди державного майна у Чорноморському, Миколаївському, Одеському та Білгород-Дністровському портах – 58,8 млн грн (приріст з початку року – 20,8 млн грн);
- ▶ договори оренди винзаводів в Одеській області – 10,0 млн грн (приріст з початку року – 4,2 млн грн);
- ▶ договори оренди державного майна в аеропортах – 51,7 млн грн (приріст з початку року – 11,6 млн грн).

Крім цього, ТОВ «СРЗ» накопичено 31,7 млн грн заборгованості за користування майном.

Динаміку заборгованості та її стягнення за останні три роки наведено у таблиці 2.11. ▼

Динаміку нарахування/сплати штрафних санкцій орендарям, які мають заборгованість перед державним бюджетом зі сплати орендної плати наведено у таблиці 2.12. ▶

Інформацію щодо 10 договорів оренди, за якими орендодавцями у звітному періоді нараховано найбільшу суму неустойки за користування майном, яке не було повернено після припинення договору оренди у встановленому законодавством порядку, наведено у додатку 7 ▶

Динаміку сплати орендарями заборгованості, що утворилася у попередніх звітних періодах, наведено у таблиці 2.13 ▶

Таблиця 2.11.

Динаміка заборгованості та її стягнення за останні три роки (без даних АР Крим)

млн грн

Види заборгованості	Станом на 31.03.2019	Станом на 31.03.2020	Станом на 31.03.2021	Приріст за останні 2 роки
Загальна заборгованість орендарів, що не сплачена більш як 3 місяці, станом на останню дату звітного періоду*, з неї:	203,3	264,9	372,6	+169,3
заборгованість, щодо якої судами прийнято рішення про стягнення:	141,5	157,5	188,5	+47,0
– здійснюються заходи відповідно до вимог Закону України «Про виконавче провадження»;	52,9	59,4	66,3	+13,4
– перебуває на стягненні відповідно до Кодексу України з питань банкрутства;	66,9	72,8	102,6	+35,7
– заборгованість, рішення щодо стягнення якої з об'єктивних причин не можуть бути виконані (відсутність у боржника майна, на яке можна звернути стягнення, невідоме місцезнаходження, ліквідація боржника тощо);	21,7	25,3	19,6	-0,9
заборгованість на стадії судового розгляду	26,9	55,6	69,5	+42,9
досудове врегулювання	-	-	114,6	-

*Загальна заборгованість орендарів, що не сплачена більш як 3 місяці станом на останню дату звітного періоду, починаючи з III кварталу 2020 року, відображається разом з даними Донецької і Луганської областей.

◀ Назад

Таблиця 2.12.

Динаміка нарахування/сплати штрафних санкцій орендарям, які мають заборгованість перед державним бюджетом зі сплати орендної плати (без даних АР Крим)

млн грн

Період		I квартал 2019 року	I квартал 2020 року	I квартал 2021 року	Приріст за останні 2 періоди
Пеня	нараховано	0,9	8,5	4,2	+3,3
	сплачено	0,7	3,9	15,8*	+15,1
	залишилося несплаченим	0,2	3,4		-
Штрафи	нараховано	0,4	0,8	1,5	1,1
	сплачено	0,03	0,06	0,2	+0,17
	залишилося несплаченим	0,37	0,74	1,3	+0,93
Неустойка	нараховано	7,8	9,1	13,5	+5,8
	сплачено	2,7	0,7	0,5	-2,2
	залишилося несплаченим	5,1	8,4	13,0	+7,9

*У звітному періоді було сплачено у тому числі нараховану у 2020 році пеню за несвоєчасну сплату орендної плати до договорами оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля» та його структурного підрозділу «Шахта Білозерська» у сумі 13,2 млн грн.

◀ Назад

Таблиця 2.13.

Динаміка сплати орендарями заборгованості, що утворилася у попередніх звітних періодах

млн грн

	I квартал 2019 року	I квартал 2020 року	I квартал 2021 року	Приріст за 2 періоди
Заборгованість, що утворилася у попередніх періодах	2,2	1,2	2,4	+0,2

2.11. Втрати державного бюджету в АР Крим та на території проведення операції Об'єднаних сил

Протягом звітного періоду Фондом продовжувалася робота щодо фіксації суми недоотриманої орендної плати за договорами оренди державного майна, яке розташоване на тимчасово окупованій території АР Крим і м. Севастополя та у зоні проведення операції Об'єднаних сил.

Так, Фондом у процесі здійснення заходів з контролю за договорами оренди було зафіксовано орієнтовні суми недоотриманої у I кварталі 2021 року орендної плати в розмірі:

► 31,8 млн грн – за договорами оренди державного майна, яке розташоване на тимчасово окупованій території АР Крим та м. Севастополя, виникнення якої пов'язане з її незаконною анексією;

► 24,19 млн грн – за договорами оренди державного майна, яке розташоване на території Донецької та Луганської областей, що пов'язане з проведенням бойових дій на цих територіях.

Наведена інформація узагальнюється та надається на звернення правоохоронних органів з метою захисту майнових прав держави, а також на запити іншим органам державної влади.