

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо оренди державного та комунального майна»

1. Мета

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт акта, постанови) розроблено з метою врегулювання деяких проблемних питань, які виникають у процесі оренди державного та комунального майна.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Після введення в дію Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), постанов Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» відбулося поживалення на ринку оренди державного та комунального майна.

Проте у ході практичної реалізації положень нового законодавства про оренду учасники орендних відносин стикаються з низкою неузгодженостей, які потребують нормативного врегулювання, зокрема.

1. Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 (далі – Методика) визначає ставки лише для укладення нових договорів оренди для пільгових категорій орендарів (додаток 1) та при першому продовженні договорів, укладених до введення в дію Закону (додаток 2). Проте відсутні ставки для другого і подальших продовжень договорів оренди з підприємствами, установами, організаціями, які надають соціально важливі послуги. Проєкт постанови пропонує встановити такі ставки і врегулювати прогалину.

2. Законодавство дозволяє сторонам договору змінювати цільове призначення орендованого майна, за умови, що внаслідок цього ставка оренди не зменшиться. Однак Методика не визначає ставок оренди для таких випадків, що унеможлиблює повноцінне користування сторонами договору оренди їх правами.

3. Законами України від 15 грудня 2020 року № 1081-IX «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України» та від 27 квітня 2021 року № 1414-IX «Про основні засади молодіжної політики» частина друга статті 15 Закону про оренду була доповнена новими пунктами 15-17. Проєкт постанови пропонує врегулювати ставки для цих нових пільгових категорій орендарів і перелік документів, які потенційні орендарі мають надати для отримання права на пільгову ставку оренди.

4. Фондом ведеться моніторинг так званих маніпулятивних аукціонів - аукціонів, в яких недобросовісні учасники підвищують ставки без наміру укласти договір, але з метою не дозволити укласти договір іншим добросовісним

учасникам. Згідно з даними аналітичної довідки Фонду за 9 місяців 2021 року, зафіксовано 11 випадків неможливості продовжити або укласти новий договір оренди на певні об'єкти нерухомості (переважно в аеропортах) через повторні або навіть неоднократні зриви аукціонів недобросовісними учасниками. За останній квартал 2021 року кількість таких випадків суттєво збільшилась. З метою упередження подібних ситуацій Фонд пропонує, по-перше, підвищити розмір гарантійних внесків для оренди приміщень в зоні безмитної торгівлі аеропортів, і, по-друге, не повертати суму гарантійного внеску учаснику аукціону, який відмовився від періоду очікування підписання протоколу переможцем аукціону, за умови що такий учасник бере участь у аукціоні, який проводиться повторно після того як попередній аукціон було зірвано. Ці зміни зачеплять менше 0,3 відсотка аукціонів, але стосуватимуться найбільш ліквідного нерухомого майна в країні.

5. Проект постанови пропонує також врегулювати наслідки здійснення орендарями капітальних ремонтів, реконструкції, реставрації або інших поліпшень об'єкта оренди, внаслідок яких збільшується площа поліпшеного майна або навіть створюється нова річ.

Чинні правила не дозволяють збільшувати площу орендованого майна більше ніж на 100% від площі об'єкта оренди. Крім того, таке збільшення можливе лише за умови, що на добудованій внаслідок реконструкції (реставрації) площі не облаштовано окремого входу або виходу. Ці обмеження мають стримуючий ефект на орендарів, які інвестують у поліпшення орендованого майна, якщо внаслідок таких поліпшень неможливо викупити об'єкт оренди. Викуп неможливий, якщо об'єкт оренди не підлягає приватизації або якщо вибуття об'єкта оренди з державної власності є неприйнятним з інших причин.

Стаття 778 Цивільного кодексу України визначає, що якщо внаслідок поліпшення орендарем орендованого майна створено нову річ, орендар стає її співвласником. Розмір часток співвласників нової речі може бути визначений у договорі між ними. Закон про оренду у попередній редакції визнавав (частина четверта статті 23) за таким орендарем право власності на новостворену річ. Ця норма була скасована в лютому 2020 р. із введенням в дію нової редакції Закону про оренду. Ці законодавчі зміни вимагають додаткового регулювання порядку визначення частки держави у спільній частковій власності, наслідків для договору оренди виникнення і (і припинення внаслідок виділу часток в натурі) спільної часткової власності держави і орендаря на нову річ, створену на базі орендованого майна, а також регулювання порядку користування такою річчю співвласниками. Крім того, Проект постанови передбачає можливість надання згоди на поліпшення орендованого майна без одночасної можливості створення нової речі на базі орендованого майна і наслідки її створення попри таку заборону.

6. Проект постанови пропонує продовжити ще на рік заходи з підтримки підприємств, установ та організацій галузі кінематографії, що належать до сфери управління МКІП, та державних підприємств, організаціям, установ та закладів, яким указом Президента України надано статус

національних та які провадять діяльність з організації конгресів і торговельних виставок при передачі належного їм майна в оренду.

7. З метою залучення інвестицій у портову галузь Проект постави пропонує запровадити особливий режим розподілу орендної плати між балансоутримувачем та державним бюджетом у випадку, коли об'єктами оренди є причали та інші гідротехнічні споруди. При цьому необхідно запровадити окремий механізм розподілу орендної плати для випадків, коли в рамках одного договору у користування передається майно різних балансоутримувачів (зокрема, тили причалів, що перебувають на балансі морського порту, і причалів, які перебувають на балансі іншого балансоутримувача - адміністрації морських портів).

8. Фонд веде моніторинг дотримання орендодавцями строків оголошення аукціонів на продовження чинних договорів оренди. Згідно з даними аналітичної довідки Фонду за 9 місяців 2021 року, в більшості випадків ці строки не дотримуються. Однією з причин затримок є недосконала процедура визначення вартості об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати. Закон покладає на балансоутримувачів обов'язок з проведення ринкової оцінки об'єктів оренди у таких випадках. А Постанова встановлює, що орендодавець має оголосити аукціон на продовження договору протягом 10 робочих днів після отримання звернення орендаря. Однак за цей час неможливо встигнути отримати звіт про оцінку об'єкта оренди від балансоутримувача. Проект змін пропонує врегулювати ці проблемні питання з урахуванням досвіду практичного застосування нового законодавства.

3. Основні положення проекту акта

Проектом постанови пропонується:

1) розповсюдити дію Методики також і на випадки перерахунку орендної плати при зміні цільового призначення та не першому продовженні договору оренди без проведення аукціону;

2) з метою розміщення магазинів безмитної торгівлі встановити мінімальний розмір гарантійного внеску в розмірі 40 прожиткових мінімумів на кожні 100 кв. м. об'єкта оренди;

3) врегулювати питання внесення змін до договору оренди якщо за результатами здійснення невід'ємних поліпшень було змінено характеристики об'єкта оренди або створено нову річ, а саме:

- якщо внаслідок поліпшення орендованого майна було створено нову річ і орендар оформив право спільної часткової власності у цій речі згідно з частиною четвертою статті 778 Цивільного кодексу України, він втрачає право на отримання компенсації вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень;

- якщо внаслідок здійснення поліпшень було збільшено площу об'єкта оренди, то до договору оренди вносяться зміни з метою приведення об'єкта оренди у відповідність з його фактичними параметрами після поліпшень;

4) продовжити пільговий режим розподілу орендної плати при передачі в оренду майна підприємств, установ та організацій галузі кінематографії, що належать до сфери управління МКІП або нерухомого майна державних

підприємств, організацій, установ та закладів, яким указом Президента України надано статус національних та які провадять діяльність з організації конгресів і торговельних виставок на 2022 рік і передбачити, що кошти від оренди спрямовуються у повному обсязі спрямовуються на забезпечення статутної діяльності балансоутримувачів майна;

5) змінити розподіл орендної плати у випадку коли об'єктом оренди є об'єкти портової інфраструктури . Пропонується частку орендної плати, яка перераховується балансоутримувачу збільшити:

- з 30 до 50 відсотків у випадку, якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, що перебуває на балансі Державного підприємства "Адміністрація морських портів України" (крім причалів, а також розташованого них нерухомого майна);

- з 30 до 90 відсотків, у випадку, якщо об'єктом оренди є причали та розташоване на них нерухоме майно, балансоутримувачем яких є державне підприємство «Адміністрація морських портів України»;

б) передбачити можливість надання орендодавцю звіту про оцінку безпосередньо орендарем, у випадку неможливості подання такої оцінки балансоутримувачем.

Крім того, проектом постанови також пропонується внести уточнюючі зміни стосовно:

- оренди майна народними депутатами України та місцевими депутатами в окремій адміністративно-територіальній одиниці;

- запровадження механізму перерахунку орендної плати у разі зміни цільового призначення, яке передбачає вищу орендну ставку;

- розповсюдити виключення, встановлені абзацом 10 пункту 29 Порядку також і на майно органів державної влади або органи місцевого самоврядування, Збройних Сил, Служби безпеки, Державної прикордонної служби, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, правоохоронних органів і органів доходів і зборів та дозволити їх оренду якщо майно тривалий час не використовується або перебуває в аварійному стані.

4. Правові аспекти

У сфері оренди державного майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Цивільний кодекс України;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;

- Закон України від 17 травня 2012 року № 4709-VI «Про морські порти України»;

- постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;

- постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту постанови не матиме прямим наслідком здійснення витрат з Державного бюджету України, однак потенційно може призвести до збільшення надходжень (економії бюджетних коштів) за рахунок наступних змін:

- встановлення ставки оренди для АТ “Державний ощадний банк України” в розмірі 12 відсотків. Беручи до уваги, що відповідно до Методики 786 орендна ставка становила 5 відсотків, то збільшення її до 12 відсотків збільшить надходження державного бюджету орієнтовно на 8,1 тис грн на місяць;

- встановлення особливих пропорцій розподілу орендної плати (10/90) за оренду причалів, які обліковуються на балансі ДП “Адміністрація морських портів України”. Враховуючи, що на сьогодні причали не орендуються суб'єктами приватного права, розрахувати розмір надходжень до державного бюджету наразі неможливо. Проте, Фонд за підтримки Мінінфраструктури сподівається, що запровадження такого розподілу орендної плати підвищить зацікавленість балансоутримувача в оренді як інструменті залучення приватних партерів. Це може призвести до додаткових надходжень до бюджету у вигляді орендної плати, податку на додану вартість і додаткових прибутків державного підприємства, частина яких у вигляді податку на дивіденди чи відповідної частки прибутку також надійдуть до бюджету;

- врегулювання правового статусу майна, створеного (добудованого) внаслідок поліпшення (реконструкції) орендованого майна. . Запровадження додаткових, крім викупу поліпшеного майна, опцій для інвестицій у державне майне сприятиме підвищенню попиту на оренду і, як наслідок, збільшення орендних надходжень до бюджету.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує проведення консультацій з громадськістю.

Проект постанови було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проекті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; на ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, інші суспільні відносини.

Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінювати ефективність проекту акта є:

- кількість договорів оренди, продовжених після набрання чинності цим проектом, у тому числі, щодо об'єктів портової інфраструктури;
- кількість внесених змін до договорів оренди за наслідками здійснених невід'ємних поліпшень.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Нейтральний	Чітке встановлення випадків використання Методики розрахунку орендної плати. Збільшення підстав для внесення змін до договору оренди у тому числі стосовно заміни орендаря. Можливість проведення оцінки об'єкта оренди самостійно, без доручення балансоутримувача.
Держава	Позитивний	Зменшення кількості аукціонів, за результатами яких не укладається договір оренди. У випадку неможливості (з різних причин) забезпечити балансоутримувачем проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди, надати таку можливість безпосередньо орендарю. Врегулювання питання внесення змін до договору оренди за наслідками здійснення на об'єкті оренди невід'ємних поліпшень.
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	

В. о. Голови Фонду державного майна України

_____ 2022 р