

2. Оренда державного майна

2.1 Нормотворча робота

Фонд здійснює державну політику у сфері оренди державного майна та виконує 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, Фондом розроблено:

- ▶ проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 і від 28 квітня 2021 р. № 630», яким ініційовано встановлення уніфікованої орендної ставки для релігійних організацій незалежно від того, чи користувалися релігійні організації державним майном раніше на праві позички, а також уточнено найменування міжнародних міжурядових організацій, які мають право на отримання майна в оренду без проведення аукціону. Протягом звітнього періоду проєкт погоджено Мінекономіки, Міністерством цифрової трансформації України, Міністерством соціальної політики України, Мінфіном, Міністерством закордонних справ. Очікується погодження Державної служби України з етнополітики та свободи совісті;
- ▶ проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін у додаток 1 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно», метою якого є удосконалення правового регулювання договірних відносин у сфері оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини, що належать до державної власності. Протягом звітнього періоду проєкт погоджено без зауважень Мінекономіки, Мінцифри, Міністерством освіти і науки України та із зауваженнями – Мінфіном;
- ▶ проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди», який упорядковує процедуру

повернення ЄМК з оренди та приводить її у відповідність з нормами Закону про оренду. У звітному періоді до проєкту отримано висновки від Секретаріату Кабінету Міністрів України, Мінекономіки, Мінфіну та Мінцифри, а також висновок Мін'юсту про проведення правової експертизи та рішення про погодження від Державної регуляторної служби України. Проєкт подано на розгляд Кабінету Міністрів України;

- ▶ проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України», метою якого є врегулювання відносин між орендарями державного майна та державою щодо зарахування коштів амортизаційного фонду після припинення договору оренди або зміни орендаря за результатами аукціону, списання неліквідного майна, сплати забезпечувального депозиту бюджетними установами. Протягом звітнього періоду до проєкту отримано висновки Секретаріату Кабінету Міністрів України та Мінцифри.

Протягом звітнього періоду Фонд опрацював:

- ▶ розроблений Мінекономіки проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо вдосконалення відносин, що виникають під час реалізації проєктів, що здійснюються на умовах державно-приватного партнерства, в тому числі концесії» та у січні 2022 року надав комплексні зауваження та пропозиції до проєкту закону. Докладніше інформацію розміщено на сайті за посиланням: https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2022/05/minekonomiky_kontsesiia-1.pdf;
- ▶ розроблений Міністерством аграрної політики та продовольства України проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сфери рибного господарства, промислового рибальства, охорони водних біоресурсів та аквакультури», яким запропоновано внести до законів України «Про аквакультуру» та «Про оренду державного та комунального майна» зміни щодо порядку та умов надання в користування гідротехнічних споруд для цілей аквакультури.

Законопроект передбачає розроблення окремої процедури передачі в оренду таких об'єктів, яка не передбачатиме конкурентний порядок надання в оренду гідротехнічних споруд та буде застосовуватися поряд з існуючою. Законопроект не підтримано Фондом та запропоновано його доопрацювати.

- розроблений Мінцифри проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення зміни у додаток 4 до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» щодо надання можливості операторам телекомунікації продовжувати договори оренди державного та комунального майна без проведення аукціону. Фондом проект погоджено та запропоновано додатково внести зміни до Методики розрахунку орендної плати за

державне майно та передбачити для таких орендарів індивідуальну орендну ставку;

- розроблений Мінекономіки проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань оренди державного та комунального майна» щодо особливостей передачі в оренду груп інвентарних об'єктів, ЄМК або їх відокремлених структурних підрозділів. Зокрема, проект розширює перелік можливих додаткових умов оренди, визначає проведення інвентаризації та аудиту ЄМК, особливості викупу переможцем аукціону оборотних активів, порядок набуття чинності договором тощо. Проект підтримано Фондом за умови врахування наданих зауважень та пропозицій.

2.2. Розроблення та впровадження онлайн платформи управління орендою державного майна

У рамках реалізації проекту міжнародної технічної допомоги «Прозорість та підзвітність в органах державного управління та послугах (TAPAS) у 2021 році розпочато створення онлайн платформи управління орендою державного майна (далі – Платформа) 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 покликана замінити програмний продукт Фонду «Етап-Оренда», за допомогою якого забезпечується збір аналітичної інформації про договори оренди і стан розрахунків за ними, запровадити електронну взаємодію між потенційними орендарями, балансоутримувачами, їх органами управління, орендодавцями, чинними орендарями і електронною торговою системою «Prozorro.Продажі». Зовнішній інтерфейс користувача Платформи розміщуватиметься на сайті orenda.gov.ua.

Проектом TAPAS за тендерними процедурами відібрано Розробника Платформи, з яким укладено договір. Реалізацію проекту розпочато розробником у поточному році.

Відповідно до технічного завдання розробник Платформи має:

- розробити архітектуру бази даних, включаючи міграцію даних та інтеграцію з іншими інформаційними ресурсами;

- розробити на базі Платформи алгоритми автоматизації процесів прийняття рішень орендодавців та формування проектів правочинів щодо оренди з автоматичною перевіркою правильності введених даних;
- запровадити автоматизовану процедуру створення оголошень орендодавцями про передачу в оренду об'єктів на аукціоні, оголошень про продовження чинних договорів оренди на аукціоні, формування проектів договорів оренди та актів прийому-передачі державного майна;
- розробити автоматизований механізм розрахунку орендної плати;
- запровадити автоматизацію формування статистичних звітів з оренди державного майна;
- запровадити механізм взаємодії між Платформою та електронною торговою системою «Prozorro.Продажі», інтеграції даних між ними, а також з Державною казначейською службою України та іншими реєстрами у разі необхідності.

Для забезпечення можливості поетапного введення модулів Платформи в дослідницьку експлуатацію Фонд спільно з розробником у звітному періоді працював над запровадженням ітераційної моделі розробки Платформи,

що дасть змогу запустити деякі модулі протягом наступного кварталу поточного року.

До завершення роботи з розроблення Платформи частини її функціоналу виконується Фондом за допомогою сайту orenda.gov.ua у режимі дослідної експлуатації. На сьогодні сайт містить такі розділи:

- ▶ **Розділ «Інтерактивна мапа об'єктів оренди»**, на яку нанесено інформацію про 6 557 об'єктів оренди. За допомогою фільтрів інтерактивної мапи можна також відслідковувати статус об'єкта («включено до переліку», «опубліковано оголошення», «орендовано»).
- ▶ **Розділ «Об'єкти списком»**, у якому працює функціональний фільтр для відбору об'єктів оренди за заданими характеристиками.
- ▶ **Розділ «Орендні реєстри»**, який містить:
 - реєстр чинних договорів оренди, який містить інформацію про усі договори оренди, чинні станом на останнє число звітного кварталу;

реєстр нових договорів оренди, який містить сканкопії 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 8 197 таких договорів;

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, про збільшення строку оренди з метою приведення строку оренди у відповідність з передбаченим Законом про оренду мінімальним строком;

реєстр змін до договорів, який містить інформацію щодо укладених угод про внесення змін до договорів оренди, у тому числі типів внесених змін;

реєстр актів повернення державного майна з оренди;

реєстр рішень та інших документів, на підставі яких припиняються орендні відносини;

реєстр забезпечувальних депозитів, який містить інфор-

мацію про орендарів, які внесли на рахунки Фонду забезпечувальні депозити, розміри сплачених ними депозитів;

реєстр приміщень для розміщення новостворених органів державної влади у місті Києві.

- ▶ **Розділ «Судові спори»**, який містить інформацію про судові справи, порушені за позовами Фонду або його регіональних відділень до орендарів або за позовами орендарів до Фонду чи його регіональних відділень. Станом на 30 червня 2022 року до реєстру внесено інформацію про 842 справи.

- ▶ **Розділ «Про оренду»**, який містить:
 - стислу інформацію про те, як орендувати державне майно;

інформацію про те, як ініціювати оренду об'єктів державного майна;

6 нормативно-правових актів у сфері оренди;

37 актів 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 (у тому числі 5 актів, оприлюднених у звітному періоді);

9 проєктів законів та інших нормативно-правових актів, розроблених Фондом;

64 роз'яснення щодо нового законодавства про оренду (у тому числі 9 роз'яснень, оприлюднених у звітному періоді);

7 форм стандартних документів, розроблених Фондом для використання орендарями, потенційними орендарями, балансоутримувачами і орендодавцями під час передачі майна в оренду або повернення майна з оренди;

калькулятор розрахунку стартової орендної плати та гарантійного внеску для нерухомого майна;

інформацію щодо Платформи «Оренда.Допомога», створеної Фондом з метою залучення в умовах воєнного стану донорів для підтримки українського малого та середнього бізнесу шляхом фінансування сплати частини орендної плати.

► **Розділ «Новини»**, який містить новини і публікації у сфері оренди в цілому, та новини аукціонів, зокрема, анонси аукціонів з оренди, а також щотижневі інформаційні бюлетені актуальних аукціонів.

► **Розділ «Оскарження аукціонів»**, який висвітлює правові аспекти 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.

► **Розділ «Звітність»**, у якому публікуються річна і квартальна звітність щодо роботи Фонду, його регіональних відділень за напрямом оренда державного майна, щотижневі звіти про орендні аукціони та історії успіху.

2.3. 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 близько 17 212,8 млн грн.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2022 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено в розмірі 1300 млн грн.

У I півріччі 2022 року від оренди державного майна до Державного бюджету України надійшло 365,86 млн грн, що становить 28,14 % виконання річного плану, та 1,24 млн грн – гарантійних і реєстраційних внесків.

З початку року на рахунку Фонду акумульовано 24,35 млн грн, що надійшли від забезпечувальних депозитів.

Збройна агресія російської федерації та запровадження на всій території України воєнного стану призвело до блокування процесів укладення та продовження договорів оренди, а також до істотного зниження надходжень від оренди за діючими договорами.

Так, з моменту запровадження на території України воєнного стану від оренди державного майна до державного бюджету надійшло 165,69 млн грн.

У січні-лютому 2022 року прогнозний показник надходжень до державного бюджету від оренди було виконано на 105,97 %. Водночас у березні-травні 2022 року через збройну агресію російської федерації та тимчасовою окупацією частини території України до державного бюджету надійшло 45 % від довоєнних надходжень, а у червні – лише 29,2 %.

У розрізі регіонів надходження від оренди у березні-червні 2022 року порівняно з середньомісячними надходження за січень-лютий 2022 року (в порядку зменшення надходжень):

► впади до рівня близько 10% відсотків: Донецька, Херсонська, Луганська області;

► впади до рівня близько 30% відсотків: Чернігівська, Сумська, Харківська, Київська області;

► впади вдвічі або більше: - Житомирська, Миколаївська, Черкаська області та м. Київ;

► скоротились на 30%: Дніпропетровська, Рівненська, Хмельницька, Івано-Франківська, Кіровоградська, Закарпатська, Полтавська області;

► зменшились лише у межах 10 %: Вінницька, Чернівецька, Волинська області.

Динаміка надходження коштів до кінця року буде визначатись активністю бойових дій на певних територіях та їх наслідками, а також загальною тривалістю воєнного стану, як чинниками, від яких залежить термін дії пільг зі сплати орендної плати.

У зв'язку з неможливістю завершення в умовах воєнного стану розпочатих процедур з передачі державного майна в оренду через необхідність евакуації обладнання та інформаційно-телекомунікаційних систем Фонду, тимчасовий простій апарату Фонду та його регіональних відділень, враховуючи недостатній рівень конкуренції під час проведення аукціонів та з метою адаптації до умов воєнного

стану Фондом 24 лютого 2022 року було прийнято рішення про тимчасове припинення на період військової агресії електронних аукціонів на право оренди державного майна. Тимчасово утриматися від оголошення нових аукціонів було рекомендовано також регіональним відділенням Фонду.

З метою перезавантаження орендних процесів та підлаштування їх під потреби воєнного часу Фондом розпочато підготовку відповідних змін до законодавства та нормативно-правових актів.

Так, за участю Фонду розроблено проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», який прийнято Верховною Радою України 01 квітня 2022 року за № 2181- IX. Законом врегульовано окремі аспекти оренди державного і комунального майна на період дії воєнного стану, надано Уряду повноваження визначати особливості оренди (укладання, продовження та припинення договорів, пільги з орендної плати, у тому числі з метою релокації виробництв, тощо).

Також Кабінетом Міністрів України прийнято розроблену Фондом спільно з Мінекономіки постанову від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану», якою запроваджено пільги для орендарів та релокованих підприємств, визначено особливості укладання та продовження договорів у період воєнного стану, скорочено процедурні строки, послаблено деякі обмеження суборенди майна, а також запроваджено можливість підписання документів за допомогою кваліфікованого електронного підпису.

Зазначені акти дадуть змогу підвищити ефективність використання державного майна в умовах воєнного стану.

Загальна сума доходів державного бюджету від оренди

державного майна у звітному періоді складалася з надходжень, зазначених у таблиці 2.1.

У звітному періоді у структурі надходжень до державного бюджету відчутно зменшився відсоток надходження коштів від оренди ЄМК. У відповідному періоді 2021 року частка ЄМК у загальних надходженнях становила 49,36 %. Суттєва різниця зумовлена сплатою I півріччі 2021 року заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій за договорами оренди ЄМК ДП «Добропіллявугілля» та його структурного підрозділу «Шахта Білозерська». Також на розмір надходжень за 6 місяців 2022 року вплинуло припинення сплати орендної плати за договорами оренди ЄМК, які перебувають у зоні активних бойових дій та окупації.

Динаміку надходження коштів від оренди державного майна до Державного бюджету України у відповідні періоди 2020, 2021 і 2022 років наведено у [таблиці 2.2](#).

Пільги орендарям на час дії карантину

У зв'язку з продовженням у 2022 році карантину та обмежувальних заходів щодо запобігання виникненню та поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 15 липня 2020 року № 611 «Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину» у звітному періоді продовжено надання пільг зі сплати орендної плати у вигляді знижок або повного звільнення від її сплати.

Через запровадження на всій території України воєнного стану та критичну потребу державного бюджету у надходженнях Фонд запропонував Кабінету Міністрів скасувати зазначену постанову та запровадити нову систему орендних стимулів, розраховану на підтримку орендарів, які продовжують працювати в умовах воєнного стану.

Джерела надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у I півріччі 2022 року

Таблиця 2.1

Джерела надходження коштів	Надходження, млн грн	Надходження, %
Договори оренди за такими видами майна:		
Нерухоме майно державних підприємств, інше державне майно	240,68	65,78
Єдині майнові комплекси державних підприємств і їх структурних підрозділів (у тому числі державне майно, що перебуває на балансі господарських товариств)	60,94	16,66
Нерухоме майно бюджетних установ	64,24	17,56
Всього	365,86	
Кошти реєстраційного та гарантійного внесків	1,24	

[Повернутися](#)**Динаміка надходження коштів від оренди державного майна за кодом бюджетної класифікації 22080000 до Державного бюджету України, млн грн**

Таблиця 2.2

Період	Бюджетне завдання на рік	Надходження до державного бюджету за період, млн грн	Динаміка до відповідного періоду попереднього року, млн грн
I півріччя 2020 року	4 100	672,76	-131,7
I півріччя 2021 року	1 650	934,62	+261,86
I півріччя 2022 року	1 300	365,86	-568,76

Постановою Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану» визначено території на яких орендарі на певний період повністю звільняються від сплати орендної плати.

Так, орендарі, які використовують майно розташоване на територіях, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування у повному обсязі звільняються від сплати орендної плати.

Орендарі майна, розташованого на території Київської, Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Миколаївської областей та м. Києва, у повному обсязі звільнені від сплати орендної плати до 30 вересня 2022 року. У подальшому, але не довше ніж впродовж 3 місяців після закінчення воєнного стану, таким орендарям надаватиметься знижка у розмірі 50%. У січні 2022 року сумарні надходження до державного бюджету від плати за оренду державного майна, розташованого у цих областях, становили близько 34,9 млн грн на місяць.

Орендарі державного та комунального майна, розташованого на території Кіровоградської, Дніпропетровської,

Житомирської, Одеської областей, у повному обсязі звільнені від сплати орендної плати до 30 травня 2022 року. До договорів оренди майна, розташованого у цих областях, також застосовуватиметься знижка у розмірі 50%, але не довше ніж впродовж 3 місяців після закінчення воєнного стану. Сумарні надходження орендної плати до державного бюджету у січень 2022 року у зазначених областях становили близько 35,4 млн грн на місяць.

На решті території країни, починаючи з дати введення воєнного стану і впродовж 3 місяців після його припинення чи скасування, орендна плата нараховується у розмірі:

- ▶ орендарям ЄМК (їх структурних підрозділів) – 75 % розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);
- ▶ орендарям іншого нерухомого майна – 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації).

Запровадження зазначених пільг в умовах значного скорочення ділової активності допоможе зберегти орендні контракти для подальшого швидкого відновлення обсягів надходжень після відновлення довоєнного рівня ділової активності.

2.4. Структура та аналітика договорів оренди

2.4.1. Інформація про загальну кількість і структуру договорів оренди

У зв'язку із запровадженням в Україні згідно з Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 воєнного стану у роботі Фонду відбулися структурні зміни. З метою збереження життя та здоров'я працівників у регіональних відділеннях Фонду з 01.03.2022 було встановлено частковий простій до

стабілізації ситуації. Не зважаючи на частковий простій, апарат Фонду працював віддалено з 17 березня 2022 року із використанням електронної системи документообігу «edoc». Регіональні відділення, які не перебували в зоні безпосередньої небезпеки, незважаючи на простій, продовжували виконувати функції, які впливають з їх статусу орендодавців за договорами оренди державного майна. Разом з тим регіональні відділення в Харківській,

Донецькій, Луганській та Херсонській областях були евакуйовані і не мали можливості працювати віддалено. З огляду на це, інформацію щодо договорів оренди державного майна, орендодавцем якого є регіональні відділення у цих областях, сформовано з ІППС «Етап-Оренда», яка може бути неповною через відсутність можливості її перевірити за даними орендодавців.

Станом на 30 червня 2022 року загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, укладених Фондом та його регіональними відділеннями, становила **14 026**, у тому числі:

- ▶ **73** договори оренди ЄМК ДП (у тому числі: 26 - в АР Крим, 18 - на визначених територіях* в межах Донецькій та Луганській областях, 1 - на визначених територіях в межах Запорізької області, 1 - на визначених територіях в межах Херсонської області, разом - **46** на територіях, які далі у цьому звіті іменуються «тимчасово непідконтрольні території», і **27** - на території, що контролюється

владою України);

- ▶ **13 777** договорів оренди нерухомого майна державних підприємств, установ, організацій (у тому числі **2 160** договорів - на тимчасово непідконтрольних територіях);
- ▶ **176** договорів оренди майна, що перебуває на балансі господарських товариств (у тому числі **101** договір - на тимчасово непідконтрольних територіях).

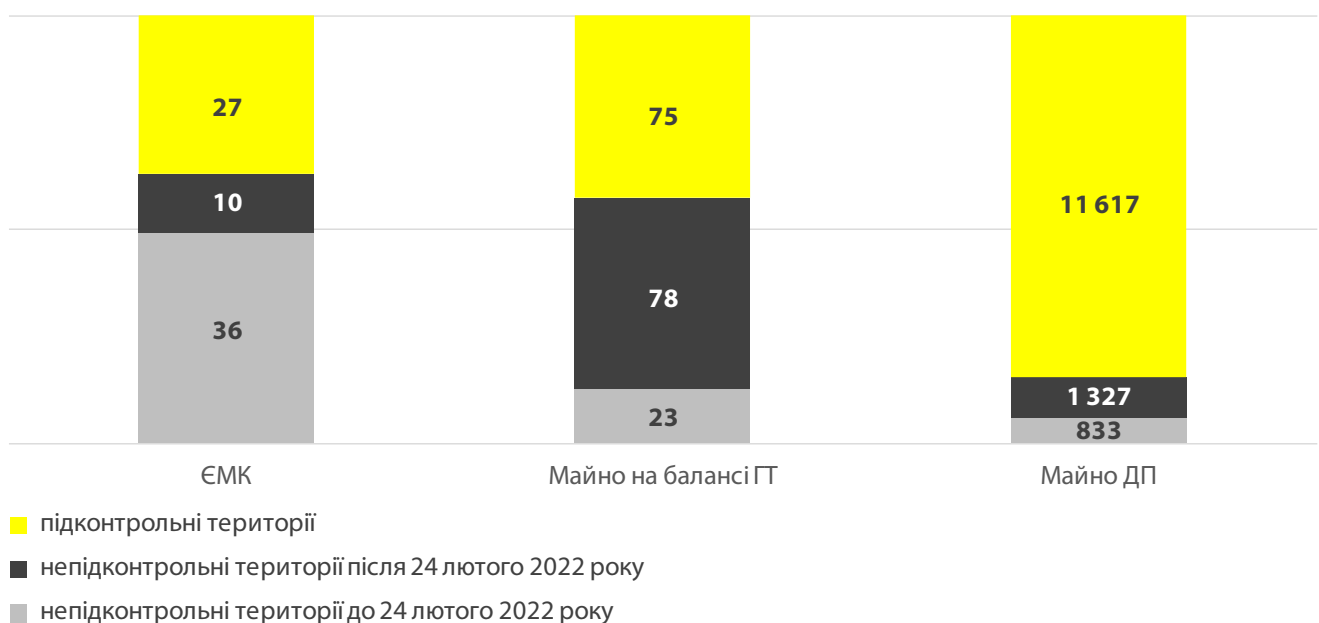
Порівняння договорів у розрізі видів майна та статусу території наведено на діаграмі 2.1.

Із зазначеної кількості договорів оренди 3 871 договір укладено з бюджетними установами та іншими організаціями, розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна для яких становить 1 гривню.

Площа нерухомого майна, переданого в оренду, становить близько 7,6 млн м², близько 6,0 млн м² з яких -

Договори оренди з розподілом згідно зі статусом території

Діаграма 2.1



* Постановою Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану» визначено термін «визначені території» - адміністративно-територіальні одиниці, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану (Донецька область; Запорізька область в межах Бердянського, Василівського, Мелітопольського, Пологівського районів; Луганська область; Миколаївська область в межах Баштанського, Вознесенського районів (крім селищ міського типу Доманівка, Братське, м. Южноукраїнська), Миколаївського району (крім м. Миколаєва); Харківська область в межах Богодухівського району (крім мм. Валків, Богодухова, смт Краснокутськ), Ізюмського району, Куп'янського і Харківського районів (крім м. Мерефи, смт Нова Водолага, м. Харкова), Чугуївського району (крім м. Змієва); Херсонська область; Автономна Республіка Крим; м. Севастополь).

площі так званої комерційної оренди, за використання яких державний бюджет отримує кошти (з них близько 5,3 млн м² – площі розташовані на підконтрольній території). У попередніх звітних періодах співвідношення площі орендованого майна було таким:

- ▶ 31.06.2021 – 7,4 млн м² всього (5,8 млн м² – комерційної оренди);
- ▶ 31.06.2020 – 8,8 млн м² всього (6,9 млн м² – комерційної оренди).

У загальній кількості договорів регіональні відділення Фонду є орендодавцями за 14 005 договором, апарат Фонду – за 21 договором.

У звітному періоді регіональні відділення Фонду забезпечили надходження коштів від оренди державного майна

до державного бюджету в розмірі 346,51 млн грн, апарат Фонду – 19,35 млн грн.

Інформацію щодо договорів оренди та надходження коштів за ними, а також щодо виконання регіональними відділеннями Фонду завдання з надходження плати за оренду державного майна до Державного бюджету України у I півріччі 2022 року наведено на малюнку 2.1.

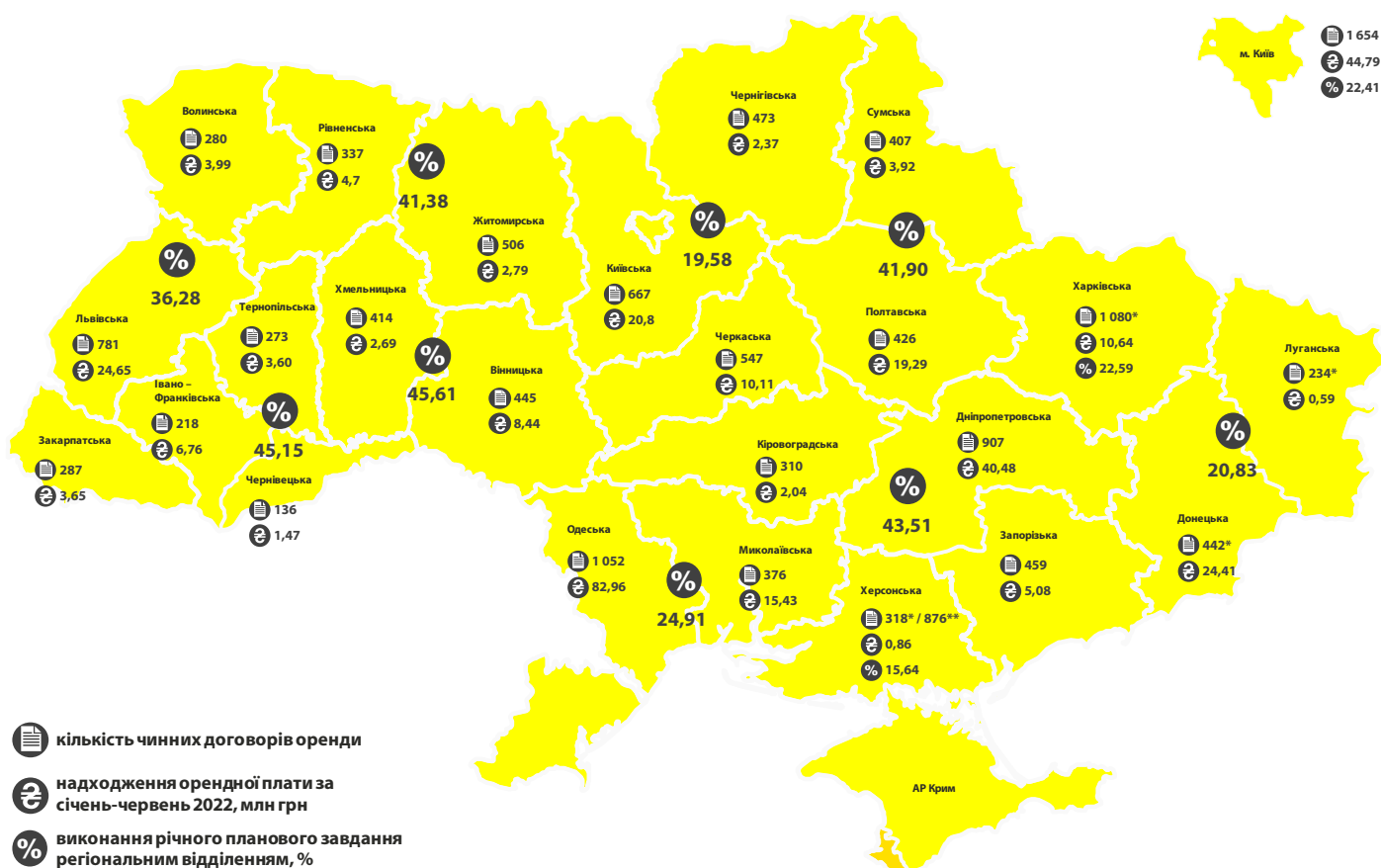
2.4.2. Інформація про укладені, припинені та продовжені договори оренди

У звітному періоді:

- ▶ укладено 368 договорів оренди нерухомого майна на загальну місячну суму орендної плати 3,9 млн грн (у тому числі 110 договорів на суму 0,7 млн грн, що укладені після запровадження воєнного стану);
- ▶ припинено 661 договір оренди нерухомого майна на

Інформація щодо договорів оренди та виконання регіональними відділеннями Фонду завдання з надходження плати за оренду державного майна до Державного бюджету України у I півріччі 2022 року

Малюнок 2.1



* Інформація про договори оренди, які обліковувались у інформаційній системі Фонду станом на 23.02.2022.

** Інформація про договори оренди в АР Крим

загальну суму орендної плати 4,02 млн грн на місяць (у тому числі 1 договір оренди ЄМК);

- ▶ продовжено дію 773 договорів оренди нерухомого майна;
- ▶ термін дії 73 договорів оренди збільшено до 5 років з метою приведення у відповідність із мінімальним терміном, визначеним Законом про оренду.

Інформацію щодо укладених та припинених договорів оренди державного майна впродовж I півріччя 2022 року наведено у таблиці 2.3.

Інформацію про 10 договорів оренди державного майна з найбільшою орендною платою, припинених, а також укладених у звітному періоді, наведено у [додатку 3](#) та [додатку 4](#) відповідно.

Фондом ведеться моніторинг припинених договорів, зокрема, у розрізі підстав припинення, щоб мати змогу об'єктивно оцінювати перспективи розвитку орендних правовідносин. У [таблиці 2.4](#) припинені у I півріччі 2022 року договори класифіковано за підставами припинення.

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. Постановою Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану» визначено особливий порядок продовження договорів оренди, строк дії яких завершується у період воєнного стану. Такі договори вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з

дати його припинення чи скасування (крім випадків коли балансоутримувач повідомив про відмову від продовження договору оренди за 30 календарних днів до дати його закінчення). При цьому заява орендаря та окреме рішення орендодавця для продовження договору оренди не вимагаються.

Детальну інформацію про укладені та продовжені договори оренди наведено у [таблиці 2.5](#).

У звітному періоді за результатами аукціонів на продовження було укладено або продовжено 419 договорів оренди нерухомого майна. З них у:

- ▶ 177 випадках (42,2 % загального числа продовжених/укладених договорів) – без підвищення ціни;
- ▶ 172 випадках (41,1 % загального числа продовжених/укладених договорів) за підсумками аукціонів зафіксовано зростання орендної плати менше, ніж на тисячу гривень порівняно з останньою місячною орендною платою. Загалом таке перевищення становило 0,025 млн грн за місяць, що у перерахунку на рік становить 0,3 млн грн;
- ▶ 70 випадках (16,7 % загального числа продовжених/укладених договорів) зафіксовано зростання орендної плати більше, ніж на тисячу гривень порівняно з останньою місячною орендною платою. Загалом таке перевищення становило 0,488 млн грн на місяць (у перерахунку на рік – 5,856 млн грн). Із них у 55 випадках договори були продовжені з діючим орендарем, у 15 випадках договори з діючими орендарями було припинено і укладено нові з іншими претендентами, оскільки діючі орендарі не погодилися сплачувати суму, яку запропонував переможець аукціону.

Інформація щодо укладених та припинених договорів оренди державного майна у I півріччі 2022 року

Таблиця 2.3

Показник	Припинені договори	Укладені договори
Кількість договорів оренди нерухомого майна	660	368
Сума орендної плати всього (за повний місяць), млн грн	3 834,88	3 906,74
Площа орендованого майна, тис. м ²	311,38	156,39
Кількість договорів ЄМК	1	-
Сума орендної плати всього (за повний місяць), тис. грн	189,66	-

[Повернутися](#)

Інформація щодо припинених впродовж звітного періоду договорів оренди державного у розрізі причин припинення

Таблиця 2.4

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	167	427,47	261,42	20,78	10,62%
Закінчення строку договору, на який його було укладено (у разі якщо балансоутримувач не надав дані для розрахунку стартової орендної плати)	59	226,51	136,38	8,75	5,63%
Переможцем аукціону на продовження договору оренди стала інша особа ніж орендар	16	29,56	19,55	0,51	0,73%
Аукціон на продовження договору оренди визнано таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду	25	61,33	35,86	1,72	1,52%
Приватизація шляхом продажу на аукціоні*	4	8,76	6,88	0,70	0,22%
Приватизація за участю орендаря (вкуп об'єкта оренди)*	1	1084,86	759,4	5,09	26,96%
Втрата цивільної правоздатності орендаря (припинення юридичної або смерть фізичної особи)	6	6,77	3,39	0,14	0,17%
Передача об'єкта оренди до комунальної власності	23	54,97	36,98	1,67	1,37%
Передача об'єкта оренди на баланс орендарю	1	-	-	1,14	-
Дострокове припинення за згодою сторін	276	1 686,14	1 152,28	45,15	41,90%
Розірвання за рішенням суду	5	16,32	8,16	0,74	0,41%
Орендодавець відмовив у продовженні договору	35	122,57	75,02	12,54	3,05%
Відмова від договору відповідно до ст. 782 ЦКУ (несплата орендної плати протягом 3 або більше місяців)	28	263,09	231,78	3,43	6,54%
Вимога орендаря відповідно до п. 12.8 Примірного договору за умови ненадання Балансоутримувачем або Орендодавцем обґрунтованих зауважень, або ж не усунення зауважень у встановлений строк	2	0,73	0,39	0,04	0,02%
Знищення або значне пошкодження об'єкта оренди	6	4,29	2,44	0,87	0,11%
відчуження державного майна	7	31,17	21,82	3,83	0,77%
Всього	661	4024,54	2751,75	107,1	100%

* Детальну інформацію наведено у [додатку 5](#)

[Повернутися](#)

Інформація щодо укладених та продовжених договорів оренди у I півріччі 2022 року

Таблиця 2.5

Показник	Кількість укладених договорів	Загальна сума орендної плати за один місяць, тис. грн	Загальна площа, м ²	Середня вартість оренди одного квадратного метра без ПДВ, грн
Договори оренди, укладені за результатами аукціону (Перелік першого типу)	224	3 793,26	59,90	63,33
Договорів оренди, укладені на виконання рішення суду	-	-	-	-
Договори оренди, укладені без проведення аукціону (Перелік другого типу)	144	113,48	96,49	1,18
Договори оренди, продовжені на аукціоні	419	3 467,80	49,03	70,73
Кількість договорів визнані продовженими за рішенням суду, які набрали чинності	3	39,35	0,20	196,75
Договори оренди, продовжені без аукціону	354	1 111,46	88,75	12,52
Договори оренди, строк яких збільшено до 5 років	73	182,97	17,01	10,76
Всього	1 217	8 708,32	311,38	27,97

Із 70 договорів, укладених з приростом орендної плати більше ніж на тисячу гривень, орендна плата зросла:

- ▶ у 19 (27 %) випадках – завдяки конкуренції учасників аукціону;
- ▶ у 51 (73 %) випадках – завдяки переоцінці об'єкта оренди або змінам у законодавстві, згідно з якими уніфіковану орендну ставку встановлено незалежно від цільового призначення об'єкта на рівні 1 % вартості об'єкта оренди на місяць (або 12 % на рік). У цих випадках ставка виявилася вищою, ніж та, яка застосовувалася під час

укладення договору, що продовжувався на аукціоні, а також у зв'язку з переоцінкою.

Інформацію стосовно Топ-5 договорів з найбільшим зростанням ціни, які продовжено з діючим орендарем за відсутності конкуренції з боку інших претендентів, наведено у таблиці 2.6.

Інформацію стосовно Топ-5 договорів з найбільшим зростанням ціни в ході аукціону, на продовження яких орендар скористався своїм переважним правом за участі інших претендентів, наведено у [таблиці 2.7](#).

Топ-5 договорів з найбільшим зростанням ціни, які продовжено з діючим орендарем за відсутності конкуренції з боку інших претендентів

Таблиця 2.6

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкта (м ²)	Орендна плата за місяць до продовження, грн	Орендна плата за перший місяць після продовження, грн	Приріст орендної плати, %
м. Харків, вул. Космічна, 21-А	537,30	13 700	52 901	286,1%
м. Львів, вул. Кушевича, 5	575,40	61 915	91 160	47,2%
смт. Краковець, вул.Вербицького,54	270,10	14 645	27 677	88,9%
м. Львів, вул. Пекарська, 52	101,20	4 427	17 220	288,9%
м. Харків, просп. Науки, 20	338,70	42 619	55 297	29,8%

[Повернутися](#)

Топ-5 договори з найбільшим зростанням ціни в ході аукціону, на продовження яких орендар скористався своїм переважним правом за участі інших претендентів

Таблиця 2.7

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкт (м²)	Орендна плата за місяць до продовження, грн	Орендна плата за перший місяць після продовження, грн	Приріст орендної плати, %
м. Новоград-Волинський, вул. Відродження, 2	14,0	1 989	21 000	955,7%
м. Черкаси, бульв. Шевченка, 205	9,2	917	15 620	1603,6%
м. Ужгород, вул. Собранецька, 224	68,6	5 364	17 300	222,6%
м. Тячів, вул. Нересенська, 2	217,4	15 219	25 000	64,3%
Миколаївська обл., м. Миколаїв, вул. Веселинівська, 14-Б	84,4	4 657	13 500	189,9%

Інформацію стосовно Топ-5 договорів з найбільшим зростанням ціни, які укладено з новим орендарем за

результатами аукціону на продовження договору оренди, наведено у таблиці 2.8.

2.5 Етапи передачі в оренду

2.5.1. Формування переліків першого та другого типів

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 Prozorro.Продажі.

У звітному періоді перелік було доповнено новими об'єктами відповідно до прийнятих Фондом та його регіональними відділеннями 268 рішень, 130 з яких прийнято до 24 лютого 2022 року. Повну інформацію про об'єкти, включені до Переліку першого типу, можна знайти за посиланням <https://orenda.gov.ua/>

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,

Топ-5 договори з найбільшим зростанням ціни, які укладено з новим орендарем за результатами аукціону на продовження договору оренди

Таблиця 2.8

Місцезнаходження об'єкта	Площа об'єкт (м²)	Орендна плата за попереднім договором, грн	Орендна плата за перший місяць за новим договором, грн	Приріст орендної плати, %
Київська обл., Бориспільський р-н, Бориспіль-7	3,85	5 169	67 000	1196,2%
м. Львів, вул. Любінська, 168	4,0	1 764	39 050	2114,1%
вул. Г. Сковороди, 1/3, м. Полтава	92,0	2 052	18 000	777,1%
м. Львів, вул. Коперника, 3	82,1	14 058	23 100	64,3%
місто Дніпро, проспект Гагаріна, 6	10,0	712	7 042	888,9%

визначені в абзаці другому пункту 114 Порядку передачі в оренду. Ці орендарі отримують майно в оренду за заявничим принципом. У звітному періоді було прийнято 194 рішення 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 передачі в оренду, 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 6 рішень про включення об'єктів до Переліку другого типу.

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

У січні-червні 2022 року орендодавцями в системі Фонду було оголошено 958 аукціонів на оренду державного майна площею 237,5 тис. м² загальною стартовою ціною 8,9 млн грн, з них 434 (45 %) було завершено успішно. Із зазначеної кількості аукціонів після 24 лютого 2022 року було оголошено 362 аукціони, загальна площа за якими складає 101,8 тис. м² та загальна стартова ціна – 3,2 млн грн. Інформацію про проведені аукціони наведено у таблиці 2.9.

Слід виділити позитивну тенденцію до збільшення середньої кількості учасників аукціонів з передачі в оренду державного майна порівняно з аналогічним періодом минулого року. Цей показник виріс з 1,4 до 1,6, що свідчить про збільшення довіри учасників ринку до процедури передачі в оренду державного майна та зростання заінтересованості в таких об'єктах.

Як наслідок, суттєво збільшився приріст орендної плати

за результатами аукціонів з передачі в оренду державного майна порівняно зі стартовою (259,5 % – у звітному періоді, тоді як у I півріччі 2021 року приріст складав 186,7 %). Водночас порівняно з I кварталом 2022 року приріст орендної плати за результатами аукціонів у II кварталі знизився на 104,1 % (з 308,6 % у I кварталі 2022 року до 204,5% у II кварталі 2022 року).

Порівняно з відповідним періодом минулого року у I півріччі 2022 року визначена за результатами аукціону середня орендна плата за 1 м² зменшилася на 19% (з 32,28 грн до 26,07 грн), зокрема, через законодавчі зміни. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану» стартова орендна плата на період воєнного стану встановлюється з розрахунку 1 гривня за 1 м² у разі, якщо залишкова балансова вартість нерухомого майна менша 10%, або інформація про неї відсутня.

При цьому середня кількість учасників аукціонів на продовження договорів оренди не змінилася, а приріст орендної плати у I півріччі 2022 року зменшився на 5,8 %.

Оренда здійснюється на основі таких принципів як відкритість та змагальність, створення сприятливих умов для залучення інвестицій, що означає визначення на аукціоні справедливої орендної плати для інвестиційно-привабливих об'єктів та виокремлення у ході проведення аукціону категорій об'єктів, які цікаві лише обмеженому колу орендарів, або ж не цікаві для потенційних орендарів у наявному стані, однак які можуть бути передані в оренду за нижчою ціною з метою залучення коштів на їх відновлення та модернізацію. Детальну інформацію щодо таких аукціонів наведено у [таблиці 2.10](#).

Крім Фонду, організаторами аукціонів з оренди державного майна на Prozorro.Продажі є:

Інформація про проведені у I півріччі 2022 року аукціони з оренди державного майна

Таблиця 2.9

Вид аукціону	Кількість завершених успішних аукціонів	У тому числі кількість аукціонів, у яких взяли участь 2 і більше учасників	% аукціонів, у яких взяли участь 2 і більше учасників	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 орендної плати, %
Передача	160	47	29,4	1,6	81,04	592,23	2 128,87	+ 1 536,64	+ 259,5
Продовження	274	24	8,8	1,1	33,87	2 348,53	2 450,63	+ 102,10	+ 4,3
Загалом	434	71	16,4	1,3	114,91	2 940,76	4 579,50	+ 1 638,74	-

[Повернутися](#)

Інформація про проведені Фондом у I півріччі 2022 року аукціони за видами

Таблиця 2.10

Вид аукціону	Кількість аукціонів	Ціна оренди, тис. грн	Стартова ціна, тис. грн	Різниця між стартовою ціною та ціною оренди, тис. грн
Успішні аукціони, у тому числі:	434	4 579,51	2 940,76	+ 1 638,75
успішні аукціони з єдиним учасником	363	2 719,71	2 566,85	+ 152,86
Аукціони із зниженням стартової ціни на 50 %, у тому числі:	27	185,47	141,39	+ 44,08
оренда майна орендарем, який єдиний подав заяву на участь в аукціоні із зниженням стартової ціни на 50 %	23	149,61	121,11	+ 28,50
Аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни (голландський аукціон)	6	7,16	43,68	- 36,52

- ▶ ДП за умови, що сукупна площа майна, яке ними передається в оренду, не перевищує 400 м² на підприємство;
- ▶ установи в системі НАНУ;
- ▶ підприємства в системі оборонного концерну «Укроборонпром».

Порівняльний аналіз аукціонів з оренди державного майна, проведених Фондом та іншими організаторами аукціонів, наведено у [додатку 6](#), який також містить аналітику аукціонів з оренди комунального майна і майна двох найбільших АТ, що перебувають під контролем держави – Укрзалізниці та Укрпошти. Порівняння здійснюється за такими критеріями:

- ▶ відношення успішних аукціонів з 1 учасником до загальної кількості проведених аукціонів;
- ▶ відношення успішних аукціонів з 2 і більше учасниками до загальної кількості проведених аукціонів;
- ▶ відношення аукціонів, що не відбулися з 1 учасником, до загальної кількості проведених аукціонів;
- ▶ відношення аукціонів, що не відбулися з 2 і більше учасниками (маніпулятивні аукціони), до загальної кількості проведених аукціонів.

За результатами проведення у I півріччі 2022 року аукціонів з оренди державного майна завдяки якісній підго-

товці та розкриттю інформації про об'єкти оренди Фонд та його регіональні відділення лідують у категорії успішних аукціонів, в яких взяли участь 2 і більше учасників: 11,1% проти 6,7% (аукціони з оренди комунального майна) і 7,5% (аукціони, організаторами яких виступали безпосередньо державні підприємства, які передавали в оренду до 400 м²).

Фондом та його регіональними відділеннями проведено 68 % успішних аукціонів (аукціони, за наслідками яких були укладені договори оренди). Відсоток успішності аукціонів, проведених в системі Укроборонпрому, Укрзалізниці та Укрпошти становить 12%, 5,6% і 1,4% відповідно.

Ознаки маніпуляцій з боку учасників (аукціони, за результатами яких не укладені договори попри участь в таких аукціонах 2 і більше учасників) у звітному періоді зафіксовано за 3% аукціонів, організованих Фондом і його регіональними відділеннями. Цей показник є меншим порівняно з аукціонами, організованими державними підприємствами (5,4%), та більшим порівняно з аукціонами з оренди комунального майна (1,6%).

2.6. Розгляд Фондом 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.

Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- ▶ отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- ▶ прийняття балансоутримувачем майна рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

У зв'язку з тим, що передача в оренду державного майна на аукціонах була розпочата у 2020 році, і значна кількість договорів оренди наразі укладена за старим законодавством, за яким більшість об'єктів передавалася за результатами вивчення попиту і лише невеликий відсоток – на конкурсах, основною підставою відмов у погодженні клопотань орендарів про здійснення невід'ємних поліпшень є отримання майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу.

У звітному періоді Фондом та його регіональним відділенням не було задоволено жодного клопотання про здійснення невід'ємних поліпшень.

Не погоджуючися з рішеннями орендодавців, орендарі звертаються до суду. У звітному періоді суди розглядали 4 справи за позовами з вимогами щодо визнання

протиправними та скасування відмов у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень та визнання її такою, що надана:

- ▶ у справі № 916/634/21 (м. Одеса) суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позов орендаря. За результатом розгляду справи судом касаційної інстанції рішення попередніх інстанцій скасовано, справу направлено на новий розгляд;
- ▶ у справі № 918/753/21 (м. Рівне) суди першої, апеляційної та касаційної інстанцій ухвалили рішення на користь орендаря. Відповідно до рішення Колегії суддів Верховного Суду суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку щодо незаконності спірного наказу регіонального відділення Фонду, яким фактично було відкликано рішення про надання згоди, що зумовило порушення прав позивача;
- ▶ у справі № 918/191/21 (м. Рівне) суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позов орендаря. Наразі справа розглядається Верховним Судом.
- ▶ у справі № 910/3406/21 (м. Київ) суди першої та апеляційної інстанцій ухвалили рішення на користь орендодавця. Верховним Судом частково задоволено касаційну скаргу орендаря – справу повернено на новий розгляд до Північного апеляційного господарського суду.

Детальну інформацію наведено у [додатку 7](#).

2.7. Аспекти діяльності Комісії з розгляду скарг та підготовки пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна

Комісія з розгляду скарг та підготовки пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Комісія) у своїй роботі керується Порядком подання, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації та проведення аукціонів щодо передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 15 липня 2020 року № 647.

Загальна кількість членів Комісії становить 6 осіб, у тому числі два представники Фонду. Формою роботи комісії є засідання.

У I півріччі 2022 року відбулося 13 засідань Комісії, на яких розглянуто 49 скарг, з них по суті розглянуто 35 скарг, з яких 21 скаргу – задоволено, щодо 14 скарг – відмовлено у задоволенні.

Із загальної кількості скарг 3 стосувалася діяльності

регіональних відділень Фонду. За результатами розгляду цих скарг комісією встановлено порушення порядку організації, проведення аукціонів регіональними відділеннями Фонду по м. Києву та по Харківській області.

З решти задоволених скарг можна виокремити такі види типових порушень організації проведення аукціонів:

- ▶ 7 скарг – безпідставне скасування аукціонів;
- ▶ 5 скарг – безпідставна дискваліфікація переможців аукціонів;
- ▶ 2 скарги – підписання протоколу з учасником, що не подав документи, обов'язкове подання яких передбачено Законом про оренду;
- ▶ 2 скарги – встановлення організаторами аукціонів

дискримінаційних умов;

- ▶ 1 скарга – невідповідність оголошень вимогам законодавства;
- ▶ 1 скарга – несвоєчасне підписання/непідписання організатором протоколу/договору з переможцем;
- ▶ 1 скарга – оголошення аукціону без отримання дозволу органу приватизації;
- ▶ 1 скарга – оголошення аукціону на продовження договору оренди за відсутності заяви орендаря;
- ▶ 1 скарга – порушення оператором аукціону вимог Порядку в частині неповернення гарантійного внеску.

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

У цьому розділі інформація наводиться без урахування даних по Херсонській, Харківській, Донецькій та Луганській областях, в яких орендодавці припинили нарахування орендної плати через вивезення серверів за межі цих областей з метою захисту інформації на них. Внаслідок припинення нарахування орендної плати втрачена можливість ідентифікувати суми надходжень за договорами, щодо яких орендарі здійснюють платежі, і встановити належність цих платежів до відповідних договорів оренди. За сприятливих обставин робота на переміщених серверах буде відновлена у наступному звітному періоді.

Станом на 30.06.2022 заборгованість орендарів перед державним бюджетом, що не сплачена більш ніж 3 місяці поспіль, становить 300,1 млн грн. Від загальної суми заборгованості 34 % накопичено десятима найбільшими боржниками, детальну інформацію щодо яких наведено у [додатку 8](#). З початку року збільшення заборгованості 10-ма найбільшими боржниками склало лише 6,7 млн грн або 7%, що пов'язано зі звільненням з 24 лютого на період дії воєнного стану орендарів від сплати орендної плати за діючими договорами.

За результатами проведеної органами приватизації роботи прийнято судові рішення щодо стягнення до державного бюджету заборгованості з орендної плати у сумі 141,5 млн грн, з них:

- ▶ 82,9 млн грн стягуються відповідно до вимог Закону

України «Про виконавче провадження»;

- ▶ 36,3 млн грн перебуває на стягненні відповідно до Кодексу України з питань банкрутства,
- ▶ 22,3 млн грн – безнадійна заборгованість, рішення щодо стягнення якої не виконано (відсутність у боржника майна, на яке можна звернути стягнення, невідоме місцезнаходження боржника, ліквідація боржника тощо).

Заборгованість у сумі 34,4 млн грн перебуває на стадії судового розгляду, щодо заборгованості у сумі 124,2 млн грн здійснюється досудове врегулювання.

Важливим інструментом забезпечення виконання орендарями зобов'язань за договорами оренди, зокрема щодо своєчасної сплати орендної плати, є штрафні санкції (штрафи, пені), які нараховуються згідно з умовами договорів оренди. Динаміку нарахування/сплати зазначених платежів наведено у [таблиці 2.11](#).

Новим інструментом забезпечення виконання зобов'язань орендарів щодо сплати орендної плати є забезпечувальний депозит. Відповідно до Примірних договорів оренди державного майна, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року, орендар в день підписання договору або напередодні його укладення повинен сплатити на рахунок орендодавця

[Повернутися](#)**Нарахування/сплата у I півріччі 2022 року пені штрафів орендарям за невиконання умов договорів оренди**

Таблиця 2.11

Показник		млн грн
Пеня	нараховано	2,6
	сплачено	0,4
	залишилося несплаченим	2,2
Штрафи	нараховано	0,3
	сплачено	0,04
	залишилося несплаченим	0,26

забезпечувальний депозит. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Деякі питання оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану» за договорами оренди, які укладаються в період воєнного стану, забезпечувальний депозит сплачується у розмірі однієї місячної орендної плати. Органами державної влади, місцевого самоврядування, іншими установами та організаціями, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів, Пенсійним фондом України та його органами забезпечувальний депозит не сплачується.

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 відмови орендаря від підписання акта повернення з оренди орендованого майна у строк, визначений договором, або створення перешкод у доступі до орендованого майна представників балансоутримувача або орендодавця з метою складання такого акта, або не підписання в установлені строки договору оренди за результатами проведення аукціону на продовження, в якому орендар оголошений переможцем, орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до державного бюджету.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 року № 590 «Про затвердження Порядку виконання повноважень Державною казначейською службою в особливому режимі в умовах воєнного стану»

органи Казначейства в умовах воєнного стану здійснюють платежі за дорученнями клієнтів з урахуванням ресурсної забезпеченості єдиного казначейського рахунка у визначеній черговості. Водночас повернення депозитів орендарів не належить до першої або другої черги, у зв'язку з чим платіжні доручення на повернення забезпечувальних депозитів проводяться органами Казначейства із суттєвим запізненням. Таким чином станом на 30.06.2022 залишаються невиконаними 27,5% платіжних доручень щодо повернення депозитів.

Крім того, на період дії воєнного стану у якості додаткового стимулу діяльності добросовісних орендарів запроваджено право на тимчасове повернення сплачених депозитів. Забезпечувальний депозит повертається у розмірі, що не перевищує 1 млн грн на орендаря. Орендарі, які отримали суми забезпечувальних депозитів, зобов'язані повернути їх орендодавцям до 30 квітня року, що настає за роком, у якому оголошено про припинення чи скасування воєнного стану. У звітному періоді жоден орендар не скористався правом на повернення депозиту за цією процедурою.

Станом на 30.06.2022 на рахунку Фонду обліковується 137,362 млн грн. забезпечувальних депозитів орендарів. У I півріччі 2022 року Фондом отримано забезпечувальні депозити у розмірі 24,185 млн грн, з них після 24 лютого 2022 року – 7,517 млн грн.

Регіональними відділеннями Фонду як орендодавцями державного майна у звітному періоді вжито заходи щодо:

- ▶ повернення орендарям забезпечувальних депозитів у сумі 0,989 млн грн (з них 0,497 млн грн після запровадження воєнного стану);
- ▶ перерахування до державного бюджету коштів у сумі 0,258 млн грн (погашення заборгованості з орендної плати, пені, неустойки);

- ▶ перерахування балансоутримувачу коштів у сумі 0,097 млн грн (погашення заборгованості з орендної плати, пені);
- ▶ перерахування на погашення інших фінансових зобов'язань орендаря 0,025 млн грн.

2.9. Висвітлення проблемних питань

Повернення з оренди єдиних майнових комплексів

ЄМК є складними господарськими об'єктами із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) і включають в себе як майно, призначене для діяльності підприємства, зокрема будівлі, споруди, устаткування, інвентар, так і права, зокрема, на земельні ділянки, права вимоги, тощо, що зумовлює додаткові особливості при поверненні їх після закінчення терміну дії договорів оренди.

Довготривалість процедур повернення пов'язана з низкою факторів:

- ▶ орендодавець має координувати зусилля щодо повернення майна з органом управління, який повинен визначити ДП, на баланс якого повертається майно, при цьому відслідковується чітка тенденція відсутності заінтересованості уповноважених органів управління приймати об'єкт з оренди та брати на себе обов'язки щодо забезпечення функціонування та збереження ЄМК;
- ▶ поверненню майна передують проведення його інвентаризації, під час якої проводиться розмежування майна, належного державі, і майна, належного орендарю. В процесах інвентаризації і розмежування повинен взяти участь орендар, при цьому перешкоди з боку орендаря можуть призвести до значних затримок та суперечок, які часто вирішуються у судовому порядку.

Станом на кінець звітного обліковується 19 договорів оренди ЄМК ДП та їх структурних підрозділів, після припинення яких майно не було повернено державі в

установленому порядку:

- ▶ за 9 договорами колишні орендарі продовжували використовувати майно після припинення орендних правовідносин (інформацію про такі ЄМК наведено у [додатку 9](#));
- ▶ за 4 договорами встановлено, що майно не використовується (інформацію про такі ЄМК наведено у [додатку 10](#));
- ▶ за 1 договором не встановлено статус використання майна;
- ▶ 5 ЄМК розташовані на території Донецької та Луганської областей.

Нарахування/сплата неустойки за користування державним майном після припинення орендних правовідносин

Фінансовим інструментом забезпечення виконання орендарями зобов'язань щодо повернення майна, у тому числі ЄМК, після припинення договорів оренди є неустойка. Неустойка нараховується згідно з умовами договорів оренди у подвійному розмірі орендної плати за весь час прострочення повернення майна з оренди.

З інформації, наведеної у таблиці 2.12, випливає, що відсоток сплати неустойки орендарями низький (у звітному періоді сплачено 3,5 % нарахованої), у зв'язку з чим орендодавцям одночасно з виселенням колишніх орендарів необхідно у судовому порядку стягувати нараховану неустойку.

Інформація щодо нарахованої/сплаченої неустойки орендарям, які не повернули майно з орендного користування після припинення договорів оренди (без, АР Крим, Харківської, Херсонської, Луганської та Донецької областей)

Таблиця 2.12

		Всього, млн грн	У тому числі за користування ЄМК, млн грн
Неустойка	нараховано	73,4	47,1
	сплачено	2,6	0
	залишилося несплаченим	71,8	47,1

При цьому 64 % загальної суми неустойки нараховано за несвоєчасне повернення з оренди ЄМК.

Втрати держави внаслідок військових дій

Внаслідок бойових дій руйнується або зазнає пошкоджень державне майно, у тому числі передані в оренду ЄМК. Масштаб завданих збитків можна буде визначити після звільнення окупованих територій та завершення бойових дій.

Наразі є повідомлення про руйнування:

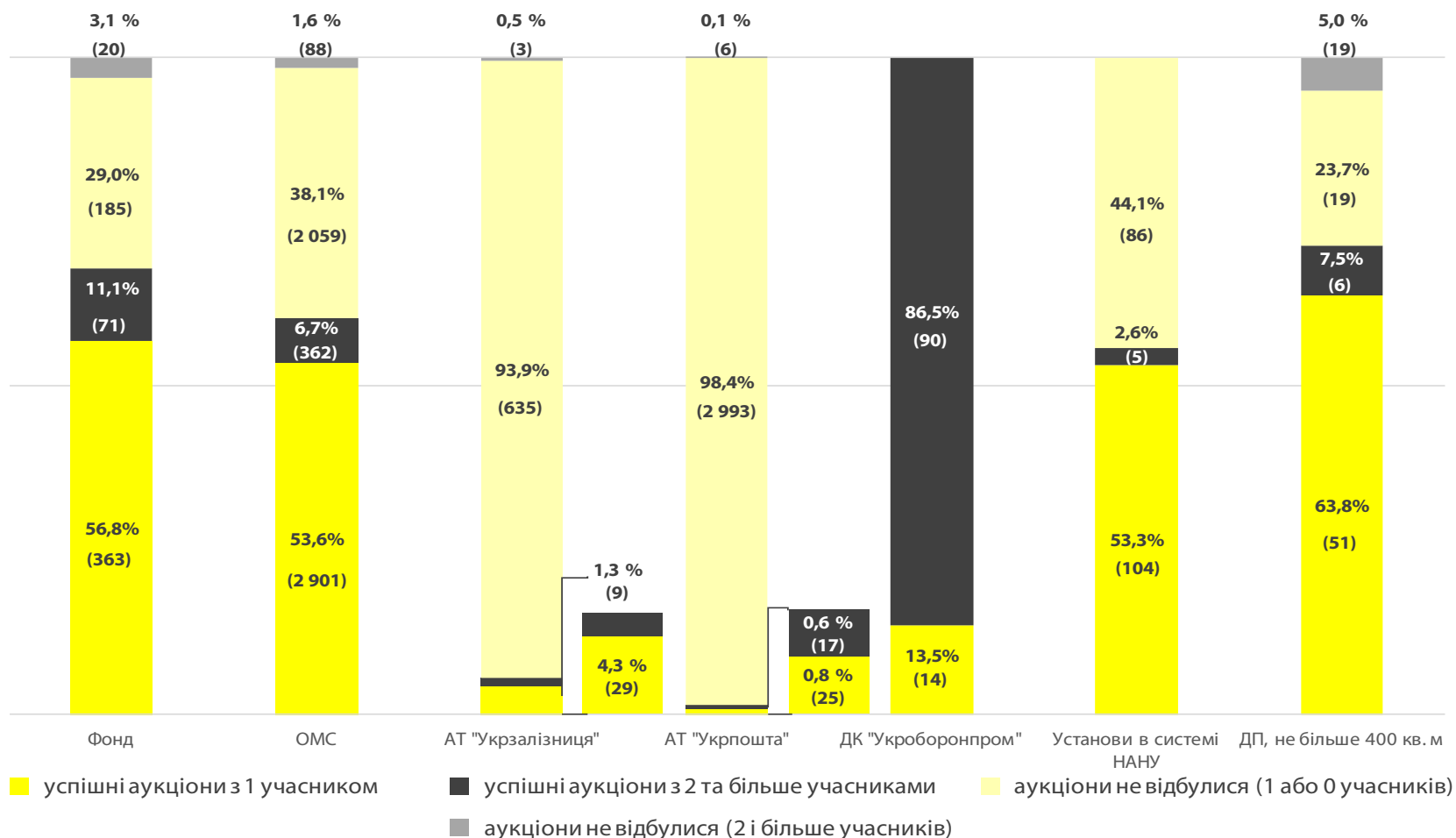
- ▶ ЄМК «ШАХТА «БІЛОЗЕРСЬКА» ДП «ДОБРОПІЛЛЯВУГІЛЛЯ», м. Білозерськ;
- ▶ ЄМК «СЛОВ'ЯНСЬКИЙ СОЛЕВИВАРЮВАЛЬНИЙ ЗАВОД № 2», м. Слов'янськ;
- ▶ ЄМК ДП «Попаснянський вагоноремонтний завод», м. Попасна;
- ▶ ЄМК ДП Артемівський завод шампанських вин, м. Бахмут;
- ▶ ЄМК ДП «Західукрвибухпром», м. Житомир;
- ▶ ЄМК державного закладу «Станція юних техніків Південної залізниці», м. Харків;
- ▶ об'єктах Кременчуцької ТЕЦ, м. Кременчук.

Частка надходжень від оренди ЄМК у січні-лютому поточного року складала близько 42%. У червні цей показник знизився до 14% від загальних надходжень орендної плати. При цьому надходження до бюджету від оренди ЄМК у Донецькій та Луганській областях становило більше 97% від суми загальних орендних надходжень по двох областях.

№ з/п	Орендодавець	Назва/ПІБ орендаря	Найменування балансоутримувача	Назва об'єкта оренди	Адреса об'єкта оренди	Загальна площа об'єкта, кв. м	Сума орендної плати нарахована за останній повний місяць оренди всього, грн	Сума орендної плати нарахована за останній повний місяць оренди (до державного бюджету), грн	Дата укладення договору, що припинений	Дата закінчення договору	Дата фактичного припинення дії договору оренди	Підстава припинення договору
1	Апарат ФДМУ	ТОВ "Сучасний мистецький центр"	ДП завод "Арсенал"	нежитлова будівля корпусу № 14	м. Київ, Московська, 8	5097,6	1 084 861	759 403	26.04.2019	25.04.2044	27.01.2022	Внаслідок приватизації об'єкта оренди за участю орендаря (шляхом викупу)
2	Регіональне відділення ФДМУ по Дніпропетровській, Запорізькій та Кіровоградській областях	ПрАТ "ЗАПОРІЗЬКИЙ АБРАЗИВНИЙ КОМБІНАТ"	ПАТ "ЗАПОРІЗЬКИЙ АБРАЗИВНИЙ КОМБІНАТ"	група інвентарних об'єктів	м. Запоріжжя, вул. Олексія Поради, 44	група інвентарних об'єктів	355 812	355 812	26.09.2018	13.08.2022	31.01.2022	Договір достроково припинений за згодою сторін
3	Регіональне відділення ФДМУ по Львівській, Закарпатській та Волинській областях	ПП "Загальнополітичне видання "Сільські вісті", газети захисту селян України"	ПП "Загальнополітичне видання "Сільські вісті", газети захисту селян України"	Структурний підрозділ - філія № 4 санаторію "Смерічка" ЄМК державного комплексного торговельного підприємства "Хрещатик"	Львівська обл., Дрогобицький р-н, с. Опака	ЄМК	188 663	188 663	22.07.2005	20.07.2054	05.04.2022	Договір припинено достроково. Орендодавцем надіслано відмову від договору відповідно до ст. 782 Цивільного кодексу України, оскільки орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців
4	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	УКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ЗВІЛЬНЕНИХ У ЗАПАС КАДРОВИХ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ	ДП "УКРВОДСЕРВІС"	кімнати на 9-му поверсі	03035, М.Київ, вул. Солом'янська, 1	850,7	113 361	79 353	30.11.2006	30.03.2022	08.02.2022	Договір достроково припинений за згодою сторін
5	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	ТОВ "САЛЮС-А"	Басейнове управління водних ресурсів середнього Дніпра	нерухоме майно на 1-му поверсі гуртожитку	03127, м. Київ, вул. Ломоносова, 28/41	56,2	108 900	54 450	27.07.2021	26.07.2026	02.05.2022	Договір достроково припинений за згодою сторін
6	Регіональне відділення ФДМУ по Дніпропетровській, Запорізькій та Кіровоградській областях	ФОП Колот Ярослав Анатолійович	Фаховий коледж зварювання та електроніки ім. Є.О. Патона	нежитлове приміщення	м. Дніпро, вул. В.Моссаковського, 2а	157,2	79 274	39 637	11.11.2021	10.11.2026	28.04.2022	Договір достроково припинений за згодою сторін
7	Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській та Сумській областях	ФОП Бояринцева Олена Василівна	Сумська митниця	нежитлове приміщення	Сумська область, Глухівський район, автодорога Кіпті-Глухів-Бачівськ, 242 км + 516 м	6,1	77 050	38 525	28.09.2021	28.09.2026	12.01.2022	Договір достроково припинений за згодою сторін
8	Регіональне відділення ФДМУ по Вінницькій та Хмельницькій областях	ТОВ "ТЕЛЕСВІТ"	Вінницька філія Концерну радіомовлення, радіозв'язку та телебачення	нежитлові вбудовані приміщення на 1-му поверсі 3-поверхової технічної будівлі (літ.В) та одноповерховій зблокованій будівлі з прибудовою (літ.Б) в одноповерховій зблокованій будівлі з прибудовою	21005, м. Вінниця, вул. Скалецького, 72	245,9	62 227	43 559	22.02.2013	16.02.2022	16.2.2022	Закінчення строку договору, на який його було укладено
9	Регіональне відділення ФДМУ по Львівській, Закарпатській та Волинській областях	Акціонерне товариство "Український будівельно-інвестиційний банк"	РСЦ ГСЦ МВС у Львівській області	частина нежитлового приміщення	м.Львів, вул.Д.Апостола, 11	4	61 238	30 619	26.3.2019	25.2.2022	25.2.2022	Закінчення строку договору, на який його було укладено
10	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	ДП "Сервіс"	Державне підприємство "Науковий селекційно-генетичний центр рибицтва"	нерухоме майно	03164, м. Київ, вул. Обухівська, 135	465,7	52 351	36 646	07.03.2019	07.02.2022	07.02.2022	Термін дії договору закінчився і орендар не подав заяву на продовження

№ з/п	Орендодавець (назва)	Найменування/ПІБ орендаря	Найменування балансоутримувача	Назва об'єкта оренди	Адреса об'єкта	Дата укладення договору	Термін дії договору	Загальна площа об'єкта (кв, м)	Сума орендної плати за перший місяць оренди, грн	Стартова орендна плата на аукціоні, грн.	Зростання орендної плати, %	Кількість учасників аукціону
1	Регіональне відділення ФДМУ по Київській, Черкаській та Чернігівській області	ТОВ "Ларком Трейд"	ДП МА "Бориспіль"	частина приміщення на першому поверсі терміналу D	Київська обл., Бориспільський р-н., Бориспіль-7	27.01.2022	26.01.2027	63,0	1 160 000	32 411	3479,03%	11
2	Апарат ФДМУ	ТОВ "Гідне житло"	ДП "Управління справами Фонду державного майна України"	частина нежитлових приміщень	м. Київ, вул. Лук'янівська, 65/67	23.02.2022	22.02.2039	3 960,0	277 200	43 699	534,34%	3
3	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	ТОВ "ЛОГІСТАР ГРУП"	Державне видавництво "Преса України" Державного управління справами	частина складу паперу	м. Київ, вул. Героїв Космосу, 8-А	31.01.2022	30.01.2027	2 620,9	165 000	2 502	6495,28%	4
4	Регіональне відділення ФДМУ по Київській, Черкаській та Чернігівській області	Товариство з обмеженою відповідальністю «АТМ сістемс»	ДП МА "Бориспіль"	частина приміщення на першому поверсі терміналу D	Київська обл., Бориспільський р-н, Бориспіль-7	11.01.2022	10.01.2027	2,0	150 001	1 871	7917,80%	6
5	Регіональне відділення ФДМУ по Харківській області	Українсько-болгарське товариство з обмеженою відповідальністю "ПІРАНА"	ДУ "Державний науково-дослідний і проектний інститут основної хімії"	нжежитлова будівля	м. Харків, вул. Мироносицька, 20	24.06.2022	23.06.2027	1 365,1	130 500	18 765	595,44%	4
6	Апарат ФДМУ	Заклад освіти "Приватний загальноосвітній навчальний заклад "Мідгард"	Національний комплекс "Експоцентр України"	павільйон № 22	м. Київ, проспект Академіка Глушкова, 1	01.02.2022	31.01.2034	803,1	120 100	547	21868,17%	2
7	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	Товариство з обмеженою відповідальністю "ОДЕСА-ЛІДЕР"	Національний заповідник "Софія Київська"	нежитлові приміщення	м. Київ, вул. Володимирська, 24	18.02.2022	17.02.2027	81,1	100 000	29 520	238,75%	4
8	Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву	ФОП Соломінський А.В.	Міністерство закордонних справ	нежитлові приміщення	м. Київ, Михайлівська площа, 1	12.01.2022	11.01.2027	85,7	71 200	19 796	259,67%	5
9	Регіональне відділення ФДМУ по Дніпропетровській, Запорізькій та Кіровоградській областях	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАТЕРИНОСЛАВХЛІБ"	ДП «ДНІПРОДІПРОШАХТ	інвентарні об'єкти	м. Дніпро, вул. Маршала Малиновського, 76	18.02.2022	17.2.2027	140,7	65 500	4 592	1326,27%	2
10	Регіональне відділення ФДМУ по Харківській області	ТОВ "ТРИАДА-ЕНЕРДЖИ"	ДП МОУ "Харківський завод залізно-бетонних виробів"	частина будівлі арматурного цеху	м. Харків, вул. Велика Панасівська, 220	04.01.2022	3.1.2027	2 210,0	65 432	4 001	1535,27%	2

ШЛЯХОМ ВИКУПУ ОРЕНДАРЕМ																
№ з/п	Орендодавець	Назва/ПІБ орендаря	Номер договору, що припинений	Дата укладення договору, що припинений	Термін дії договору - закінчення	Дата фактичного припинення дії договору оренди	Найменування балансоутримувача	Назва об'єкта	Загальна площа об'єкта (кв. м)	Адреса об'єкта оренди	Сума орендної плати за останній повний місяць оренди всього, грн	Сума орендної плати за останній повний місяць оренди (до державного бюджету), грн	Ціна продажу об'єкта оренди, грн	Дата договору купівлі-продажу	Кількість років, які об'єкт можливо було б орендувати за викупну ціну	
1	Апарат ФДМУ	ТОВ "Сучасний мистецький центр"	69	26.04.2019	25.04.2044	27.01.2022	ДП завод "Арсенал"	нежитлова будівля корпусу № 14	5097,6	м. Київ, Московська, 8	1084861,2	759402,9	150 873 825	29.12.2021	11,6	
ШЛЯХОМ ПРОДАЖУ НА АУКЦІОНІ																
№ з/п	Орендодавець	Назва/ПІБ орендаря	Номер договору, що припинений	Дата укладення договору, що припинений	Термін дії договору - закінчення	Дата фактичного припинення дії договору оренди	Найменування балансоутримувача	Назва об'єкта	Загальна площа об'єкта (кв. м)	Адреса об'єкта оренди	Сума орендної плати за останній повний місяць оренди всього, грн	Сума орендної плати за останній повний місяць оренди (до державного бюджету), грн	Ціна продажу об'єкта оренди (розрахункова відповідно до площі орендованого приміщення), грн	Дата договору купівлі-продажу	Кількість років, які об'єкт можливо було б орендувати за викупну ціну	Ціна продажу всього об'єкта, грн
1	Регіональне відділення ФДМУ по Вінницькій та Хмельницькій областях	ФОП КОЛІУХ ДМИТРО ОЛЕКСАНДРОВИЧ	323-ГТ	06.01.2011	31.12.2021	21.01.2022	позабалансовий рахунок ТОВ «Гайсинавтотранс»	двоповерхової будівлі їдальні (літ. Хз) з підвалом (літ Хз/під), загальною площею 609,9 кв.м	609,9	Вінницька обл., Гайсинський р-н, м. Гайсин, вул. Південна, 51 б	2894,6	2894,6	830 001	08.02.2022	23,9	830 001
2	Регіональне відділення ФДМУ по Рівненській та Житомирській областях	ПАТ "ВФ Україна"	2097	29.10.2018	25.10.2024	03.01.2022	Державне підприємство спиртової та лікеро-горілчаної промисловості "Укрспирт"	частина димової труби та технологічного майданчика	24,7	Житомирська обл., Коростенський р-н, с. Липники, вул. Заводська, 1	2426,8	1698,8	-	03.12.2021	-	21 900 000
3	Регіональне відділення ФДМУ по Вінницькій та Хмельницькій областях	ФОП Мацібора Анатолій Васильович	1908	26.06.2017	25.04.2023	17.01.2022	Регіональний офіс водних ресурсів у Хмельницькій області	гараж	62,7	вул. Сіцинського, 26А, м. Хмельницький	2140,7	1070,3	250 982	21.12.2021	9,8	1 900 175
4	Регіональне відділення ФДМУ по Вінницькій та Хмельницькій областях	ПрАТ «ВФ Україна»	2037	16.11.2018	15.11.2023	13.01.2022	Державне підприємство спиртової та лікеро-горілчаної промисловості «Укрспирт»	частина даху площею 3,0 кв.м., одне антеномісце на даху	3,0	вул. Унявко 1, с. Довжок, Кам'янець-Подільський район, Хмельницька обл.	1743,3	1220,3	-	30.12.2020	-	61 000 100



* Згідно з Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» абзац другий та третього пункту «г» частини другої статті 4 "балансоутримувачі виступають орендодавцями нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача

* ДК "УкрОборонПром" та АТ "Укрзалізниця" аукціони з оренди майна в II кварталі 2022 року не оголошували

* Коригування показників ДК "УкрОборонПром", через технічну помилку під час розрахунків

№ з/п	Орендодавець	дата	термін дії	Назва	Адреса	площа, кв. м	Вартість орендова-ного май-на згідно останньої оцінки грн,	Сума орендної плати, грн		Номер справи	Дата ос-танняого рішення/ ухвали судової інстанції	Останнє наявне рішення суду (су-дова інстанція)	Посилання на текст судового рішення (постанвои)	Суть судового рішення:	Поточний стан розгляду
1	РВ ФДМУ по Рівненській та Житомирській областях	18.12.2018	18.11.2021	ТЗОВ "Лебединий буд"	м.Рівне, вул. Князя Романа,9	48.0	342 790	6 204	3 102	918/753/21	22.02.2022	Верховний Суд	https://reyestr.court.gov.ua/Review/103937978	Касаційну скаргу регіонального відділення залишено без задоволення. Рішення попередніх інстанцій щодо визнання протиправним та скасування наказу - від 09.04.2021 року №239 "Про відмову у погодженні на здійснення невід'ємних поліпшень" залишено без змін	-
2	РВ ФДМУ по Рівненській та Житомирській областях	18.10.2018	18.10.2021	ТОВ "ЖДАН СЕРВІС"	м. Рівне, вул. Київська, 108 ж	1 351	1 962 470	39 893	19 947	918/191/21	21.07.2021	Апеляційний суд	https://reyestr.court.gov.ua/Review/98519200	Рішення суду першої інстанції про визнання незаконними дій регіонального відділення щодо відкликання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна залишено без змін	Справа перебуває на розгляді Верховного Суду
3	Регіональне відділення ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях	25.09.2019	25.09.2024	ТОВ "МАРІС ГЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	м. Одеса, Отрада пляж, 13	230,2	2 088 000	7 904	5 533	916/634/21	22.12.2021	Верховний Суд	https://reyestr.court.gov.ua/Review/102478172	Касаційну скаргу регіонального відділення задоволено. Справу направлено на новий розгляд до суду першої інстанції	Розпочато новий розгляд справи в Господарському суді
4	РВ ФДМУ по місту Києву	07.12.2009	07.12.2034	ПРАТ "Київхліб"	м. Київ, вул. Тургенєвська, 82-А	105,4	2 424 750	14 920	10 444	910/3406/21	31.05.2022	Верховний Суд	https://reyestr.court.gov.ua/Review/104634878	Касаційну скаргу орендаря задоволено частково. Справу направлено на новий розгляд до Північного апеляційного господарського суду	Відкрито провадження в апеляційному суді

Назва орендаря	Об'єкт оренди (назва)	Об'єкт оренди (адреса)	Договір оренди(№)	Початок дії договору	Закінчення/припинення дії договору	Розмір орендованого майна, кв.м	"Сума орендної плати нарахована до державного бюджету за останній повний місяць оренди грн"	Заборгованість зі сплати орендної плати до державного бюджету всього на початок поточного року, грн	Заборгованість всього на кінець звітного періоду, грн	Динаміка заборгованості, грн	Динаміка заборгованості у звітному періоді, %	У тому числі щодо стягнення якої здійснюється відповідно до Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом"	У тому числі щодо якої прийнято рішення судів на користь Фонду та здійснюється заходи відповідно до вимог Закону України «Про виконавче провадження»	У тому числі що знаходиться на стадії судового розгляду	У тому числі щодо якої здійснюється досудове врегулювання (у т.ч. передано до правоохоронних органів, направлено претензії)
ТОВ "Європіан Агро Інвестмент Юкрейн"	група інвертанрних об'єктів	Одеська обл., м. Чорноморськ, вул. Сухолиманська, 31-Б, 35, 35-В, 1-Д	209840911714	13.06.2018	23.03.2021	113107	2 062 846	40 604 466	40 604 466	0	93	19 198 252	0	0	21 406 215
ТОВ "Преміум Авіа Солюшнз"	приміщення будівлі терміналу "С"	Київська обл., м. Бориспіль, Аеропорт	2216	31.01.2019	30.01.2029	2003	483 524	12 919 685	14 030 694	1 111 009	9	0	0	0	14 030 694
ПрАТ"Авіакомпанія "Міжнародні авіалінії України"	нерухоме майно	Київська обл., м. Бориспіль, Міжнародний аеропорт "Бориспіль"	1505 1651 1708 1743 1932 1731 2031 1730	30.10.2013 23.01.2015 24.06.2015 24.12.2015 20.01.2017 30.09.2015 09.11.2017 30.09.2015	29.12.2020 23.11.2020 23.06.2025 23.12.2020 19.01.2021 29.09.2020 08.10.2020 29.09.2020	8224	982 964	8 316 858	10 324 380	2 007 522	24	0	0	0	10 324 380
ТОВ "Контейнерний термінал Юсеком"	ЄМК ДП "УКРСПЕЦОБЛАДНАННЯ"	м.Одеса, пров. Сабанський,1, офіс.1 та м.Чорноморськ, с.Малодолинське, вул. Лиманська,1	20984091349	14.09.2007	08.07.2021	ЄМК	78 649	8 337 454	8 337 454	0	0	8 337 454	0	0	0
ПрАТ "Болградський виноробний завод"	ЄМК "Болградський виноробний завод"	68700, Одеська область. м. Болград, вул. Болградських ополченців, 99	2098409106	12.09.2002	09.09.2021	ЄМК	378 926	7 376 778	7 376 778	0	0	0	4 032 157		3 344 622
ТОВ "Управляюча компанія "Служба комунального сервісу"	нерухоме майно	03680, м. Київ, пр-т Лобановського, 51	8182	26.06.2018	26.05.2021	2749	238 360	6 654 827	6 654 827	0	0	0	6 654 827	0	0
ПрАТ "ІЗМАЇЛЬСЬКИЙ ВИНЗАВОД"	ЄМК державного підприємства "Ізмаїльський винзавод"	Ізмаїльський район, с.м.т. Суворово, вул. Лиманська, 18	2098409104	15.11.2000	1.11.2020	ЄМК	600 292	5 996 867	5 996 867	0	0	0	5 619 352	0	377 515
Товариство з обмеженою відповідальністю "ВБ Нерухомість"	нерухоме майно	01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 26	6718	26.12.2013	18.10.2021	5129	5 922 935	5 922 935	5 922 935	0	0	5922935	0	0	
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НВП "КИЇВКОМУНЕКОЛОГІЯ"	ЦІЛІСНИЙ МАЙНОВИЙ КОМПЛЕКС	04112, М. КИЇВ, ВУЛ. ІВАНА ГОНТИ, 3-А	3862	20.07.2007	20.07.2017	ЄМК	180 482	5 134 959	5 134 959	0	0	5134959	0	0	0
ТОВ "ЕКО-РЕСУРС-ХОЛДИНГ"	частина нежитлових приміщень адміністративно-побутової будівлі, будівля складу №24з рампою та навісом, відкритий майданчик, що прилягає до складу	Одеська область, м. Чорноморськ, вул. Сухолиманська, 72,73	209840911602	04.08.2017	31.07.2032	20020	1 170 100	1 148 195	4 756 325	3 608 130	314	0	0	0	4756325

№ з/п	Назва ЄМК/ адреса	Статус платежів після припинення договору	Наявність заборгованості	Повернення майна уповноваженому органу управління
1	ЄМК ДП «Сільськогосподарське підприємство «Прогрес» Київська обл., Вишгородський р-н, с. Рикунь	Нараховується плата за користування, за місяць 2,68 тис грн	Плата за користування сплачується в повному обсязі	Договір було визнано нікчемним за рішенням суду. Регіональне відділення неодноразово зверталось щодо визначення балансоутримувача та прийняття об'єкта з оренди. Мінагрополітики та його правонаступник - Мінекономіки відмовилися від прийняття ЄМК з оренди. ДП «Сільськогосподарське підприємство «Прогрес», яке перебуває в процесі припинення, розпорядженням Уряду від 20.11.19 № 1101 передано до сфери управління Фонду. Підготовлено проект розпорядження Уряду щодо передачі майна орендованого ЄМК до сфери управління Фонду, що дозволить розблокувати процедуру повернення майна з оренди.
2	ЄМК «Ізмаїльський винзавод» Одеська область м.Ізмаїл, вул. Гагаріна,44; , Ізмаїльський р-н, смт Суворово, вул.Лиманська, 18; Ренійський р-н, с.Плавні	Нараховується неустойка за місяць 632,1 тис грн	Накопичено заборгованість зі сплати штрафних санкцій у розмірі 9 360,3 тис грн, відкрито провадження у справі щодо її стягнення	Фонд 25.04.2022 видав доручення щодо забезпечення відновлення державного контролю над майном ЄМК. Для виконання встановленого дорученням завдання 17 червня 2022 року відбулось засідання комісії з повернення ЄМК після припинення договору оренди. За підсумками засідання рекомендовано: орендодавцю - прийняти рішення про згоду на передачі майна орендованого ЄМК органу управління; Фонду як органу управління - визначити державне підприємство, у повне господарське відання якого буде передано буде передано майно; підприємству, визначеному Фондом - здійснити комплекс заходів щодо приймання у повне господарське відання ЄМК відповідно до п. 11 Порядку № 847. Станом на звітну дату немає інформації про прийняття РВ відповідного наказу за п. 11 Порядку.
3	ЄМК державного підприємства «Укрспецобладнання»м. Одеса, пров. Сабанський, 1, Одеська обл., м. Чорноморськ, с. Малодолинське, вул. Лиманська, 1	Неустойка у розмірі подвійної орендної плати	Заборгованість зі сплати орендної плати складає 9 424,6 тис. грн. Заборгованість з неустойки 1 303,0 тис. грн	На виконання рішення суду про припинення договору оренди видано судовий наказ, який 02.08.2021 направлено органам ДВС. 11.08.2021 ДВС 11.08.2021 повідомила Фонд про відкриття виконавчого провадження. 06.10.2021 надійшов лист ДВС щодо неповернення орендарем майна
4	ЄМК ДП - філія Всесоюзного науково-дослідного і конструкторсько-технологічного інституту електроізоляційних матеріалів та фольгованих діелектриків Сумська область, м. Шостка, вул. Інститутська, 6	Плата за користування не нараховується, оскільки у 2006 році порушено провадження у справі про банкрутство орендаря (строк санації продовжено), тому рішеннями судів відмовлено у стягненні неустойки	Заборгованість відсутня	У 2018 році рішенням Уряду ЄМК передано до сфери управління Адміністрації державної прикордонної служби України, яка не відповіла на пропозиції орендодавця надіслані листами від 19.12.2018 та 22.09.2019 щодо повернення майна з оренди. Орендар відмовився добровільно повертати майно з оренди. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 23.01.2019 по справі № 640/18982/18 відкрито провадження за позовом ОП НДІЕІМ до КМУ про визнання протиправним та скасування розпорядження від 17.10.2018 № 794-р. Станом на кінець звітного періоду рішення по суті позовних вимог відсутнє.

№ з/п	Назва ЄМК/ адреса	Статус платежів після припинення договору	Наявність заборгованості	Повернення майна уповноваженому органу управління
5	ЄМК державної агрофірми "Квіти України" м. Київ, вул. Тираспільська, 43	Нараховується неустойка у розмірі подвійної орендної плати	Заборгованість з неустойки складає 45 741,84 тис. грн	Орган управління листом від 13.11.2018 визначив підприємство, на баланс якого буде передано майно та надав кандидатури до складу комісії з інвентаризації. В подальшому листом від 07.07.2020 Мінрегіон повідомив про доцільність продовження договору оренди ЄМК. У зв'язку з тим, що термін дії договору закінчився 24.09.2018 орендодавець листом від 07.04.2021 повторно звернувся до органу управління щодо повернення майна з оренди. Листом від 02.06.2021 орган управління надав кандидатуру до складу комісії з інвентаризації та повідомив про те, що підприємство, на баланс якого повертатиметься ЄМК, визначається. Інвентаризаційна комісія з повернення майна не створювалася через відсутність від органу управління кандидатур до комісії. У судовій справі 910/11827/21 за позовом ПАТ "Квіти України" до регіонального відділення та органу управління про визнання договору оренди переукладеним постановою апеляційного суду від 28.06.2022 рішення суду 1 інстанції про задоволення позову скасоване.
6	ЄМК спеціалізованого управління зв'язку № 4 Київська обл, м. Бориспіль, вул. Ушакова, 23	Нараховується плата за користування у сумі 18,9 тис на місяць, оскільки умовами договору оренди не передбачено нарахування неустойки	Плата за користування сплачується у повному обсязі	Орган управління не визначено, у зв'язку з чим орендодавець не може здійснити процедуру повернення майна з оренди. Фондом листом від 16.10.2018 було ініційовано в установленому порядку перед Мінекономіки визначення органу управління ЄМК, яке не було здійснено. Орендодавець листом від 17.08.2021 звернувся до орендаря щодо проведення позапланової інвентаризації орендованого майна. Фондом направлено звернення до Мінекономіки з метою прискорення визначення органу управління майном.
7	ЄМК Київського заводу шампанських вин м. Київ, вул. Сирецька 27, вул. Полярна, 16	Нараховується неустойка у розмірі подвійної орендної плати	Заборгованість з орендної плати - 1 505,5 тис. грн, заборгованість з неустойки - 43 797,52 тис. грн	Договір припинено у зв'язку із закінченням терміну дії. З метою повернення було здійснено оцінку ЄМК. Триває робота з формування розподільчого балансу, яка не завершена у зв'язку із розбіжностями сторін, в тому числі в частині підтвердження розміру невикористаного залишку амортизаційних нарахувань. На розгляді Господарського суду міста Києва знаходяться справи: 910/13876/21 - за позовною заявою ТОВ "Хенкель Фрешенет" до орендодавця про зобов'язання укласти акт оцінки ЦМК; 910/1014/22 за позовною заявою ТОВ "Хенкель Фрешенет" про зобов'язання укласти акт повернення ЄМК.
8	Структурний підрозділ-філія №4 санаторію "Смерічка" - ЦМК державного комплексного торговельного підприємства "Хрещатик" Львівська обл., Дрогобицький р-н, с. Опака	Умовами договору нарахування неустойки не передбачено	Ухвалою Господарського суду Львівської області від 30.06.2022 відкрито провадження у справі про стягнення з орендаря заборгованості у розмірі 4 486,43 тис грн, з них: 2 820,29 тис. грн - з орендної плати, 666,14 тис. грн	Договір припинено достроково у зв'язку із допущенням орендарем заборгованості з орендної плати більше 3 місяців. Відмову від договору відповідно до ст. 782 ЦКУ орендарю направлено 26.04.2022. З метою повернення об'єкта з оренди створено інвентаризаційну комісію, визначено здійснення повної інвентаризації майна станом на 30.06.2022, створено комісію по розмежуванню і оцінці майна орендованого підприємства.

№ з/п	Назва ЄМК/ адреса	Статус платежів після припинення договору	Наявність заборгованості	Повернення майна уповноваженому органу управління
9	ЄМК "Болградський виноробний завод" Одеська область. м. Болград, вул. Болградських ополченців, 99	Нараховується неустойка у розмірі подвійної орендної плати	Заборгованість з орендної плати складає 7 376,78 тис грн. Задоволено позовні вимоги орендодавця щодо стягнення заборгованості з орендної плати у сумі 4 032,15 тис грн. Заборгованість з неустойки складає 8 134,97 тис. грн	Рішенням суду, що набрало чинності 09.09.2021, договір припинено достроково, орендаря зобов'язано повернути державі в особі Фонду орендоване майно. Накази про примусове виконання рішення направлено до ДВС (листи орендодавця від 12.11.2021 та від 18.01.2022)

№ з/п	Назва ЄМК	Статус платежів після припинення договору	Наявність заборгованості	Повернення майна уповноваженому органу управління
1	ЄМК Ямпільський орендний молокозавод Сумська обл., Ямпільський р-н, смт Ямпіль, вул. Бузкова, 16	Припинено нарахування орендної плати з моменту накладення арешту	За договором обліковується заборгованість з орендної плати у сумі 489,18 тис грн, та 83,7 тис грн пені. Позовні вимоги щодо стягнення заборгованості з орендної плати частково судом задоволено, а щодо стягнення пені - відмовлено	У 2019 році рішенням Уряду ЄМК віднесено до сфери управління Фонду. Фондом визначено приватизацію як оптимальне управлінське рішення щодо об'єкта. Відповідно до ухвали суду, яка набула чинності 27.05.2021, майно ЄМК, на яке в рамках кримінального провадження накладено арешт, передано в управління Національному агентству України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів
2	ЄМК ДП «Криворізький завод промислової автоматики» Дніпропетровська обл., м. Кривий Ріг, вул. Вартаняна, 76,а	Нічого не нараховується	Заборгованість з орендної плати відсутня. Залишок несплаченої пені 1,6 тис грн	В рамках виконавчого провадження № 40605413 від 08.11.2013 з метою виконання рішення суду по справі №804/4554/13-а. яким зобов'язано Міністерство економічного розвитку і торгівлі України прийняти до сфери свого управління ЄМК. Регіональним відділенням на адресу Міністерства економіки України направлено лист від 22.07.2021 № 07-006-04486 щодо надання копій наявних документів. Орендар знаходиться на етапі припинення його як юридичної особи.
3	ЄМК державного підприємства Рибне господарство "Галицький" Івано-Франківська обл., Галицький р-н, м. Бурштин, вул. Л.Українки, 12	Нараховується неустойка	Задоволено позовні вимоги орендодавця щодо стягнення у повному обсязі заборгованості з орендної плати у сумі 2 175,4 тис грн та штрафних санкцій у сумі 477,4 тис грн. Заборгованість з неустойки 644,5 тис грн. Подано позов щодо стягнення неустойки	Договір оренди у зв'язку з невиконанням орендарем умов договору щодо сплати орендної плати розірвано за рішенням суду, яке набуло чинності 01.11.2021. Орендодавцем розпочато роботу з уповноваженим органом управління - Державним агентством рибного господарства України щодо повернення ЄМК з оренди. Підписано спільний наказ регіонального відділення та Держрибагентства №100/68 від 16.03.2022 "Про передачу ЦМК". Наказом Держрибагентства від 22.03.2022 визначено балансоутримувача - ДП "Акваресурси" на баланс якого приймається ЦМК. ДП "Акваресурси" проводить інвентаризацію майна.
4	ЄМК Головного малого державного підприємства «КРИТЕРІЙ» м. Харків вул. Гольдбергівська, 63	Платежі не нараховуються	Заборгованість відсутня	Рішенням Уряду ЄМК віднесено до сфери управління Фонду. Фондом визначено підприємство, якому буде повернуто майно з оренди та направлено орендодавцю для вжиття заходів з повернення ЄМК з оренди.

№ з/п	Орган управління	Об'єкт	Територіальна громада
1	Міністерство освіти і науки України	Державний навчальний заклад «Вище професійне училище № 2 м. Херсона»	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
2	Міністерство освіти і науки України	Державний професійно-технічний навчальний заклад «Херсонський професійний ліцей зв'язку та поліграфії»	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
3	Міністерство освіти і науки України	Державний навчальний заклад «Херсонське вище професійне училище сервісу та дизайну»	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
4	Міністерство освіти і науки України	Херсонський професійний ліцей харчової промисловості	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
5	Міністерство освіти і науки України	Професійно-технічне училище № 22 смт. Велика Лепетиха	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
6	Міністерство освіти і науки України	Чаплинський професійний аграрний ліцей	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
7	Міністерство освіти і науки України	Олешківський професійний ліцей	Спільна власність територіальних громад Херсонської області
8	Міністерство освіти і науки України	Криворізький професійний гірничо-металургійний ліцей	Спільна власність територіальних громад Дніпропетровської області
9	Міністерство освіти і науки України	Державний навчальний заклад «Професійно-технічне училище № 81»	Спільна власність територіальних громад Дніпропетровської області
10	Міністерство освіти і науки України	Синельниківський професійний ліцей	Спільна власність територіальних громад Дніпропетровської області
11	Міністерство освіти і науки України	Державний навчальний заклад «Інгулецький професійний ліцей»	Спільна власність територіальних громад Дніпропетровської області
12	Міністерство освіти і науки України	Державний професійно-технічний навчальний заклад «Камінь-Каширське вище професійне училище»	Спільна власність територіальних громад Волинської області
13	Міністерство освіти і науки України	Вище професійне училище № 7 м. Кременчука	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
14	Міністерство освіти і науки України	Кременчуцький професійний ліцей ім. А. С. Макаренка	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
15	Міністерство освіти і науки України	Регіональний центр професійно-технічної освіти м. Зіньків	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
16	Міністерство освіти і науки України	Решетилівський художній професійний ліцей	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
17	Міністерство освіти і науки України	Професійно-технічне училище № 26 м. Кременчука	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
18	Міністерство освіти і науки України	Вище професійне гірничо-будівельне училище	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
19	Міністерство освіти і науки України	Професійно-технічне училище № 4 м. Полтави	Спільна власність територіальних громад Полтавської області
20	Державна казначейська служба України	Нежитлове приміщення загальною площею 1628,9 кв. м по вул. Батюка, 25, у м. Слов'янськ	Слов'янська міська територіальна громада
21	Державна казначейська служба України	Нежитлове приміщення загальною площею 966,5 кв. м по вул. Б. Хмельницького, 12, у м. Любомль	Любомльська міська територіальна громада

№ з/п	Орган управління	Об'єкт нерухомого майна	Адреса нерухомого майна	Загальна площа (кв. м)
1	Державне агентство інфраструктурних проєктів України	Нежитлові будівлі та споруди	КП "Міжнародний аеропорт "Одеса"	-
2	Національна поліція України	Нежитлові будівлі та споруди на земельній ділянці площею 18,6 га	Волинська область, Луцький район, с. Сокиричі, вул. Солдатська, 1	-
3	Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації	Приміщення 1-4 поверхів будівлі	м. Львів, вул. Хотинська, 1	567