

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна

I. Загальні положення

1. Цей Порядок встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням державного майна, переданого в оренду.

2. Контрольними заходами у сфері оренди державного майна є:

постійний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – постійний контроль);

періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – періодичний комплексний контроль);

позаплановий контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – позаплановий контроль).

3. Під час здійснення контрольних заходів учасники перевірки керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та договором оренди.

II. Постійний контроль

1. Постійний контроль здійснюється:

балансоутримувачем – за використанням об’єкта оренди;

орендодавцем – за виконанням умов договору оренди.

2. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряється:

1) документально:

надходження плати за оренду державного майна на рахунок балансоутримувача у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;

виконання орендарем умов договору про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг.

2) з оглядом об'єкта оренди:

використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до встановленої договором оренди;

режим використання об'єкта оренди у разі встановлення договором оренди.

Якщо об'єкт оренди розташований не за місцезнаходженням балансоутримувача, постійний контроль з оглядом об'єкта оренди проводиться не рідше одного разу на рік.

3. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряється:

надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4. У разі виявлення порушень за результатами здійснення постійного контролю балансоутримувачем складається акт у довільній формі у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та орендодавцю, а інший зберігається у балансоутримувача.

5. Орендодавцем складається акт у разі, якщо:

орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

відсутній договір страхування об'єкта оренди.

Акт складається у довільній формі у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

III. Періодичний комплексний контроль

1. Періодичний комплексний контроль здійснюється не менше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за два місяці до припинення договору оренди, згідно з щорічним планом-графіком, затвердженим розпорядчим актом орендодавця до 25 числа місяця, що передує року, у якому він буде проводитися. У разі необхідності до плану-графіка можуть

бути внесені зміни не пізніше ніж до 25 числа місяця, що передує кварталу, в якому буде проводитися періодичний комплексний контроль.

У плані-графіку зазначаються реквізити договору оренди, об'єкт оренди, орендар за договором оренди та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

2. Участь у періодичному комплексному контролі беруть представники орендаря, представники орендодавця та балансоутримувача (або/та уповноваженого органу управління – якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі – учасники періодичного комплексного контролю).

Про проведення періодичного комплексного контролю орендодавець письмово повідомляє інших учасників періодичного комплексного контролю (не пізніше ніж за 10 календарних днів до початку його проведення) з дати відправлення рекомендованого листа.

За ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови у договорі оренди до проведення періодичного комплексного контролю щодо нерухомого майна можуть залучатися представники уповноваженого органу управління.

3. Орендар зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди учасникам періодичного комплексного контролю на час його проведення та надавати документи щодо виконання умов договору за запитом учасників перевірки.

4. Під час здійснення періодичного комплексного контролю перевіряється:

використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

використання об'єкта оренди особами, які не є орендарями згідно з договором, крім випадків передачі його в суборенду за згодою орендодавця;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до визначеної у договорі оренди;

відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

наявність згоди орендодавця/балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень/проведення ремонту, у разі їх здійснення/проведення орендарем та відповідність здійснених невід'ємних поліпшень/проведеного ремонту наданій згоді;

виконання умов договору оренди, запропонованих уповноваженим органом управління під час погодження передачі майна в оренду, та додаткових умов договору оренди – у разі їх наявності;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

виконання інших умов договору оренди.

5. Під час проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які підтверджують виконання умов договору оренди або використання орендованого майна, зокрема:

матеріали щодо відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок використання амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

договори страхування об'єкта оренди;

документи стосовно списання орендованого майна;

платіжні та інші документи, в яких містяться необхідні для проведення перевірки відомості;

документи, що підтверджують виконання додаткових умов, якщо такі умови передбачені договором оренди.

6. Орендар забезпечує достовірність наданих ним документів з питань виконання умов договору. Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Повноту наданих документів для підтвердження стану виконання умов договору оренди визначає орендодавець.

7. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

8. За результатами здійснення періодичного комплексного контролю складається акт, що містить інформацію за напрямками, визначеними пунктом 4 цього розділу, а також опис виявлених порушень виконання орендарем умов договору оренди та використання об'єкта оренди.

За результатами здійснення періодичного комплексного контролю орендодавцем складається акт у довільній формі по одному примірнику для кожного учасника періодичного комплексного контролю, який підписується такими учасниками.

9. До акта додаються документи або їх копії, завірені відповідно до вимог чинного законодавства, які підтверджують невиконання орендарем умов договору оренди.

10. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників періодичного комплексного контролю орендодавцем у довільній формі складається акт про недопуск, який підписується такими учасниками.

Акт складається у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

11. Під час проведення перевірки строк перебування представників орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління безпосередньо на об'єкті оренди не може перевищувати 5 робочих днів.

IV. Позаплановий контроль

1. Позаплановий контроль здійснюється у разі надходження відповідного доручення Кабінету Міністрів України, звернення органу управління, в якому обґрунтовано необхідність його проведення, запиту правоохоронних органів або звернення орендаря.

Позаплановий контроль здійснюється за участю представників орендаря, орендодавця та балансоутримувача (або уповноваженого органу управління – якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі – учасники позапланового контролю). До позапланового контролю можуть залучатись представники правоохоронних органів, якими ініційовано його проведення.

Представники уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення позапланового контролю щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця.

2. Позаплановий контроль здійснюється за напрямками, визначеними пунктом 4 розділу III Порядку, та стосовно питань, порушених особами, зазначеними в абзаці першому пункту 1 цього розділу.

3. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

4. За результатами здійснення позапланового контролю орендодавцем складається акт у довільній формі по одному примірнику для кожного учасника позапланового контролю, який підписується такими учасниками.

5. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників позапланового контролю орендодавцем у довільній формі складається акт про недопуск, який підписується такими учасниками.

Акт складається у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

V. Дії за результатами проведення перевірок

1. Акт, складений за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, підписаний відповідно до вимог цього Порядку, надається орендарю, який зобов'язаний його підписати.

У разі незгоди орендаря з актом орендар зобов'язаний підписати такий акт із зауваженнями, які є додатком до підписаного примірника акта. До зауважень орендар може надати належним чином завірені копії документів, які підтверджують викладені ним обставини.

У разі незгоди орендаря з висновками, викладеними в акті, він може оскаржити їх у встановленому законодавством порядку.

2. У разі відмови орендаря від підписання акта орендодавцем у акті, складеному за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, щодо посадової особи орендаря зазначається: "відмовився від підписання".

3. Акт вважається належним чином врученим орендарю, якщо його надіслано рекомендованим листом з повідомленням про вручення за місцезнаходженням орендаря або вручено під розпис з проставленням дати.

4. Орендар протягом 30 календарних днів з дати отримання акта, складеного за результатами здійснення контрольних заходів, має вжити заходів щодо усунення виявлених порушень умов договору оренди або використання майна, переданого в оренду, та поінформувати про вжиті заходи орендаря.

5. Якщо протягом встановленого строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

**Директор Департаменту оренди та
розпорядження державним майном**

Андрій ШРАМКО