

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

### **до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди»**

#### **1. Мета**

Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди» (далі – проєкт акта, постанови) розроблено з метою створення правового механізму, який регулюватиме порядок повернення єдиних майнових комплексів державних та комунальних підприємств з оренди.

#### **2. Обґрунтування необхідності прийняття акта**

Проект постанови розроблено на виконання частини другої статті 25 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та доручення Кабінету Міністрів України від 14.01.2020 № 47829/1/1-19.

Беручи до уваги, що оренда єдиного майнового комплексу (далі – ЄМК) є специфічним різновидом орендних відносин, повернення майна ЄМК з оренди супроводжується необхідністю врегулювати низку питань, зокрема:

- проведення інвентаризації та розмежування майна орендаря і майна, яке належить державі;
- врегулювання питання власника невід’ємних поліпшень (у разі їх наявності);
- відшкодування збитків, завданих орендарем (у разі їх наявності).

У такому випадку необхідна наявність окремого регламентованого порядку з чітким визначенням повноважень всіх залучених сторін.

#### **3. Основні положення проєкту акта**

Проектом постанови передбачено чіткий порядок проведення заходів для повернення майна ЄМК з оренди, які включають:

- проведення інвентаризації;
- визначення балансоутримувача майна, яке повертається з оренди;
- проведення аудиту;
- складання розподільчого балансу;
- підписання акта повернення майна з оренди.

Інвентаризацію пропонується проводити як щодо майна, яке було передане в оренду у складі ЄМК, так і щодо майна орендаря, з метою більш чіткого розмежування майна і, відповідно, складання розподільчого балансу.

Аудит звітності орендаря або його структурного підрозділу, на балансі якого обліковується ЄМК, пропонується зробити обов’язковим. Аудит оплачуватиметься чинним орендарем або, у разі його відмови, орендодавцем з подальшим покладанням витрат на майбутнього орендаря.

У разі перешкоджання чинним орендарем повернення єдиного майнового комплексу з оренди, зокрема у проведенні інвентаризації або відмови укласти договір про надання аудиторських послуг або здійснювати платежі за цим договором, орендодавець залишає за собою право не проводити дій, визначених проектом постанови, і повернути майно за «скороченою процедурою» - передати майно на баланс новому балансоутримувачу за останньою наявною інвентаризацією.

Також проектом постанови пропонується передбачити можливість притримання орендодавцем майна орендаря у випадку нанесення збитків або відсутності коштів на повернення залишку амортизаційного фонду. У такому випадку орендодавець приймає рішення про притримання необхідного майна до моменту поки орендар не розрахується з власником майна коштами.

Крім цього, проектом акта пропонується внести зміни до пункту 151 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, з метою унеможливлення настання ситуації, коли аукціон на продовження договору оренди ЄМК вважається таким, що не відбувся, а передати майно балансоутримувачу у стислі строки (як це передбачено договором) неможливо, зважаючи на тривалість такого процесу.

#### **4. Правові аспекти**

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

- Цивільний кодекс України;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
- Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 02 березня 1993 року № 158.

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Для реалізації положень проекту постанови не передбачено витрат державного або місцевого бюджету.

У разі виявлення пошкодження/втрати державного або комунального майна, яке повертається з оренди, проектом постанови передбачено обов'язок орендаря відшкодувати такі збитки.

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект акта потребує проведення консультацій з громадськістю.

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

### 7. Оцінка відповідності

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

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

### 8. Прогноз результатів

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

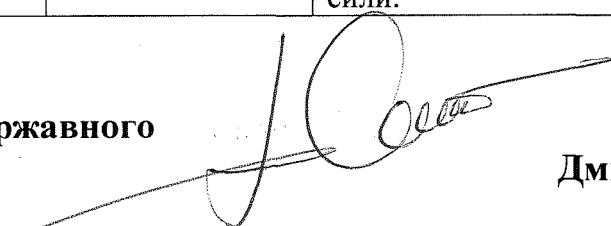
Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватися ефективність проекту акта, є:

- кількість повернутих з оренди ЄМК;
- кількість договорів ЄМК, які були продовжені на аукціоні.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Позитивний	Наявність регламентованого порядку повернення ЄМК з оренди з чітким визначенням повноважень всіх залучених сторін. У разі зміни орендаря ЄМК за результатами аукціону, договір з чинним орендарем вважається продовженим до підписання договору з новим орендарем.
Держава	Позитивний	Наявність регламентованого порядку повернення ЄМК з оренди з чітким визначенням повноважень всіх залучених сторін. Захист інтересів держави та органів місцевого самоврядування при розмежуванні майна ЄМК, яке повертається з оренди.
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	

		Можливість повернення ЄМК без участі орендаря у випадку його протидії або у випадку настання обставин непереборної сили.
--	--	--

**Голова Фонду державного  
майна України**



**Дмитро СЕННИЧЕНКО**

\_\_\_\_\_ 2021 р.