

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Про внесення змін до Типових договорів оренди»

Мета: приведення Типових договорів оренди у відповідність до вимог законодавства.

1. Підстава розроблення проекту акта

Проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди» (далі – проект наказу, акта) розроблений Фондом державного майна України з метою упорядкування нормативно-правового поля з питань оренди.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

Наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 23 серпня 2000 р. № 1774, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 р. за № 930/5151, затверджено Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 р. за № 931/5152.

Постановою Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 р. № 224 затверджено нову редакцію Методики оцінки майна, пунктом 57 якої врегульовано, зокрема, визначення вартості орендованого нерухомого майна (майна, що надавалося у концесію), що підлягає приватизації шляхом викупу.

Однак Типовим договором оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності наразі окремо не врегульовано питання врахування вартості невід’ємних поліпшень, здійснених орендарем за рахунок власних коштів, при визначенні ринкової вартості об’єкта приватизації, під час розрахунку за об’єкт приватизації, якщо орендар реалізує своє право на приватизацію об’єкта оренди відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію). Через неврегульованість положень зазначеного типового договору та Закону про приватизацію існує ймовірність виникнення такої ситуації під час розрахунку за об’єкт приватизації, за якої орендар може двічі сплатити вартість проведених ремонтних робіт (невід’ємних поліпшень).

3. Суть проекту акта

Проектом наказу передбачається внесення до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, шляхом здійснення посилання на статтю 18 Закону про приватизацію, відповідно до якої у разі приватизації орендованого майна

вартість поліпшень майна, зроблених орендарем за згодою орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсується орендарю покупцем об'єкта приватизації (у разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію об'єкта на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень); вартість невід'ємних поліпшень, зроблених орендарем за згодою орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, зараховується орендарю при розрахунку за об'єкт приватизації (у разі якщо покупцем об'єкта приватизації стає орендар).

4. Правові аспекти

У даній сфері суспільних відносин діють:

- Закон України «Про оренду державного та комунального майна»;
- Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна»;
- Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 року № 224);
- Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942.

4¹. Відповідність засадам реалізації органами виконавчої влади принципів державної політики цифрового розвитку

Проект наказу не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та не потребує проведення цифрової експертизи Державного агентства з питань електронного урядування.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація акта не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України або місцевих бюджетів.

6. Прогноз впливу

Реалізація акта не впливає на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави.

Реалізація акта не впливає на розвиток регіонів; на ринок праці; екологію та навколишнє природне середовище.

6¹. Стратегічна екологічна оцінка

Проектом наказу не передбачено затвердження документа державного планування з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

7. Позиція заінтересованих сторін

Проект наказу має загальнодержавний характер і не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць.

Проект наказу не стосується соціально-трудової сфери та не потребує залучення до його опрацювання уповноважених представників від всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців.

Проект наказу не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

8. Громадське обговорення

Проект наказу оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 р. № 996.

9. Позиція заінтересованих органів

Проект наказу є регуляторним актом та потребує погодження Державною регуляторною службою України.

10. Правова експертиза

Акт підлягає реєстрації в Міністерстві юстиції України.

11. Запобігання дискримінації

У проекті наказу відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

11¹. Відповідність принципу забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків

У проекті наказу відсутні положення, які порушують принцип забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

12. Запобігання корупції

Проект наказу не містить ризиків вчинення корупційних правопорушень та не потребує проведення антикорупційної експертизи.

13. Прогноз результатів

Видання акта дасть змогу удосконалити орендні відносини та привести Типові договори у відповідність до вимог законодавства.