

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

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

1. Мета

Проєкт 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

Проєкт 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

Проєктом 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.

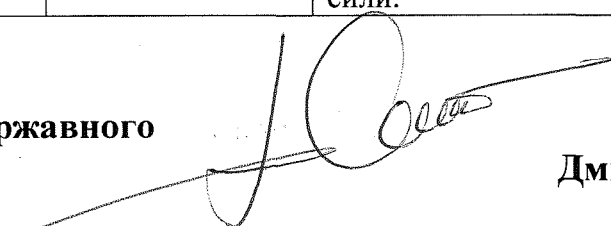
Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватися ефективність проекту акта, є:

- 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.