

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України
від 27 травня 2022 р. № 634»

1. Мета

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634» (далі – проєкт акта, постанови) розроблено з метою збільшення надходжень до державного бюджету, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Постановою Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – постанова № 634) встановлено ряд пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.

Так, відповідно до зазначеної постанови, на період воєнного стану розмір плати за договорами оренди державного та комунального майна, укладеними до 24 лютого 2022 року, значно знижено, зокрема орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів) орендна плата нараховується в розмірі 75%, а іншим орендарям в розмірі 50% від розміру орендної плати, визначеної договором оренди.

Відповідно до пункту 34 частини другої статті 29 Бюджетного кодексу України надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду державного бюджету, які в умовах воєнного стану є джерелом фінансування потреб Збройних Сил України, інших військових формувань, правоохоронних та інших державних органів, залучених до виконання завдань щодо відсічі збройної агресії, забезпечення недоторканності державного кордону та захисту держави або для здійснення згідно із законом заходів загальної мобілізації, а також забезпечення усіх соціальних зобов'язань держави.

Крім того, вищезазначені орендні знижки не застосовуються до орендарів, які уклали договори оренди після 24 лютого 2022 р., що створює нерівність умов нарахування плати за оренду державного та комунального майна.

Враховуючи викладене, з метою наповнення державного бюджету виникла необхідність здійснити перегляд діючих положень законодавчих та нормативно-правових актів з питань оренди та зменшити пільгові умови при передачі в оренду державного майна.

Деякі положення постанови № 634 мали тимчасовий характер та припинили свою дію на початку 2023 року. До таких положень належать звільнення орендарів державного та комунального майна від плати за його оренду або зменшення такої плати, які припинили свою дію у 2022 році.

Враховуючи наведене, наразі відсутня необхідність наявності таких положень у тексті постанови № 634, у зв'язку з чим пропонується їх вилучити.

Наразі положенням пункту 7 постанови № 634 встановлено, що на період воєнного стану у разі, коли залишкова балансова вартість об'єкта оренди, що є нерухомим майном, є меншою, ніж 10 відсотків його первісної балансової вартості, або інформація про залишкову балансову вартість такого об'єкта оренди відсутня, з метою розрахунку стартової орендної плати для проведення електронного аукціону на право оренди нерухомого майна балансоутримувач може не здійснювати переоцінку такого об'єкта оренди. Стартова орендна плата для проведення електронного аукціону в такому разі встановлюється з розрахунку 1 гривня за 1 кв. метр об'єкта оренди.

Зазначене положення суттєво зменшує надходження до державного бюджету від оренди державного майна, оскільки переважна більшість потенційних об'єктів оренди мають низьку залишкову балансову вартість, водночас показник конкуренції на аукціонах з оренди державного майна становить в середньому 1.4 учасника, тому збільшення орендної плати за рахунок подання цінових пропозицій майже не відбувається.

Враховуючи вищевикладене, є нагальна необхідність зміни підходу до формування стартової орендної плати, зокрема, шляхом повернення необхідності здійснення оцінки потенційних об'єктів оренди для приведення їх вартості до ринкових умов.

Відповідно до положень постанови № 634 орендарі державного та комунального майна мають право на повернення сплачених ними забезпечувальних депозитів за певних умов.

Зазначене положення було впроваджено для забезпечення фінансової підтримки орендарів та можливості використання ними сплачених коштів на інші потреби.

Положення застосовувалось тривалий час, отже, орендарі, які бажали його реалізувати, мали змогу повернути сплачені ними забезпечувальні депозити.

Враховуючи вищевикладене, наразі може бути припинена дія зазначеного положення, що дасть змогу відновити гарантії виконання орендарями умов договорів оренди.

Відповідно до положень постанови № 634 наразі відображення документів та оприлюднення інформації про учасників та переможців аукціонів з передачі в оренду майна не здійснюється.

Зазначене обмеження не відповідає принципу відкритості та прозорості орендних відносин та не виконує функцію захисту інформації, оприлюднення якої впливає на інтереси держави, оскільки орендарі державного майна, які сприяють захисту інтересів держави, мають право на отримання майна без проведення аукціону, отже не є їх учасниками.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом постанови пропонується:

- здійснити перегляд діючих положень постанови № 634 щодо встановлених орендних знижок при розрахунку орендної плати на період плати за договорами оренди державного та комунального майна, зазначивши, що нарахування орендної плати здійснюється з 1 числа місяця, в якому було визначено щодо відповідних територій дату виникнення можливості бойових дій, по 1 число місяця, в якому було визначено дату припинення можливості бойових дій, що визначаються відповідно до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства реінтеграції тимчасово окупованих територій від 22.12.2022 № 309 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією»;
- скасувати особливості розрахунку стартової орендної плати, передбачені чинними положеннями постанови № 634, зазначивши про необхідність здійснення оцінки потенційних об'єктів оренди;
- переглянути особливості повернення суми забезпечувальних депозитів, встановлених чинними положеннями постанови № 634.

4. Правові аспекти

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

- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
- постанова Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Враховуючи, що зміни, які пропонуються проектом постанови, приведуть до збільшення орендної плати, реалізація проекту постанови не потребуватиме додаткового фінансування з державного бюджету.

Крім того, у період з 2022 по 2023 рік було укладено близько 330 договорів оренди державного майна за результатами електронних аукціонів, у яких розмір стартової орендної плати визначався з розрахунку 1 грн за 1 кв. м об'єкта оренди. При цьому тільки у 76 аукціонах із 330 проведених кількість учасників була більше одного.

Загалом за вказаними договорами було передано в оренду 92097 кв. м державного майна. Середній показник вартості кв. м за місяць оренди становить 14 грн. Загальна сума орендних платежів становить 1 262 091,60 грн на місяць.

При цьому загалом за цей період було укладено близько 2220 договорів оренди державного майна за результатами електронних аукціонів. Загальна сума орендних платежів становить 22 400 183,25 грн за місяць оренди.

Отже, договори оренди державного майна, укладені за результатами електронних аукціонів, у яких розмір стартової орендної плати визначався з

розрахунку 1 грн за 1 кв. м об'єкта оренди, становлять 15 % загальної кількості укладених, проте забезпечують лише 5,6 % надходжень орендної плати.

Враховуючи вищевикладене, відмова від визначення орендної плати з розрахунку 1 грн за 1 кв. м збільшить вартість такого метра на аукціоні на принаймні 23 грн, що при аналогічному показнику переданих в оренду кв. м на рік збільшить місячні орендні платежі на суму близько 2 млн грн.

Збільшення надходжень до державного бюджету від скасування знижки орендарям державного майна за договорами оренди, чинними станом на 24 лютого 2022 року, становитиме близько 45 млн грн на місяць.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує проведення публічних консультацій з громадськістю 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 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики».

Проект постанови стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад.

Проект акта направлено до Асоціації міст України, Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Всеукраїнська асоціація громад», Української асоціації районних та обласних рад.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, 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, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

8. Прогноз результатів

Прийняття проекту постанови сприятиме збільшенню надходжень до державного бюджету, відновленню принципів рівності та забезпечить конкурентні умови оренди державного та комунального майна.

Реалізація проекту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; на ринок праці, рівень зайнятості населення; на громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; на екологію та навколишнє природне

середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, на інші суспільні відносини.

**Голова Фонду державного
майна України**

Віталій КОВАЛЬ

« _____ » _____ 2024 р.