

ФДМУ: оренда державного майна – одне з головних завдань і повноважень

Відповідно до законів України «Про Фонд державного майна України» та «Про оренду державного та комунального майна» одним із головних повноважень і завдань Фонду є здійснення разом з Кабінетом Міністрів України державної політики у сфері оренди державного майна та виконання функцій орендодавця державного майна.

Налагодження Фондом державного майна України системної роботи у сфері орендних відносин забезпечує стабільні надходження до бюджету, зростання кількості договорів оренди та розмірів орендованих у держави площ.

Виконання планових завдань

Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» річне бюджетне завдання з надходження коштів від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено в розмірі 615 млн грн.

Для виконання вказаного завдання наказом Фонду від 04 лютого 2016 року № 204 встановлено відповідні завдання апарату Фонду та його регіональним відділенням.

За результатами роботи за 11 місяців 2016 року, органами приватизації забезпечено надходження коштів від оренди державного майна до Державного бюджету України в розмірі 939,256 млн грн, що підтверджено довідкою Державної казначейської служби України.

Слід зазначити, що станом на 01.12.2016 встановлені планові показники виконали всі регіональні відділення (РВ) Фонду, за виключенням РВ по Полтавській області (фактичне виконання 99 %).

РВ Фонду перевиконали річне завдання з надходження коштів від оренди державного майна. Найбільше коштів до державного бюджету перераховано РВ Фонду по областях (млн грн): Одеській (192,91), Київській (111,63), Донецькій (51,33), Львівській (48,74) та м. Києву (175,82).

На 01 грудня 2016 року загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, які укладені органами приватизації, становить 19 129, у тому числі:

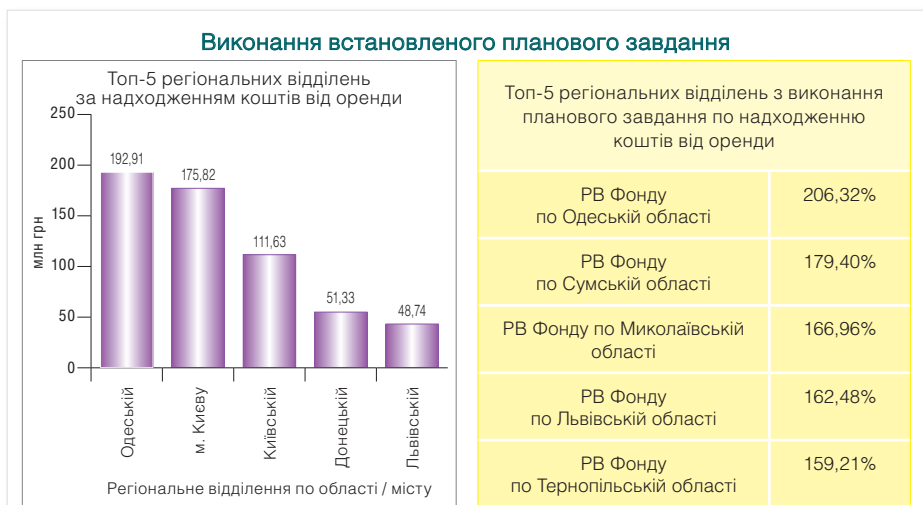
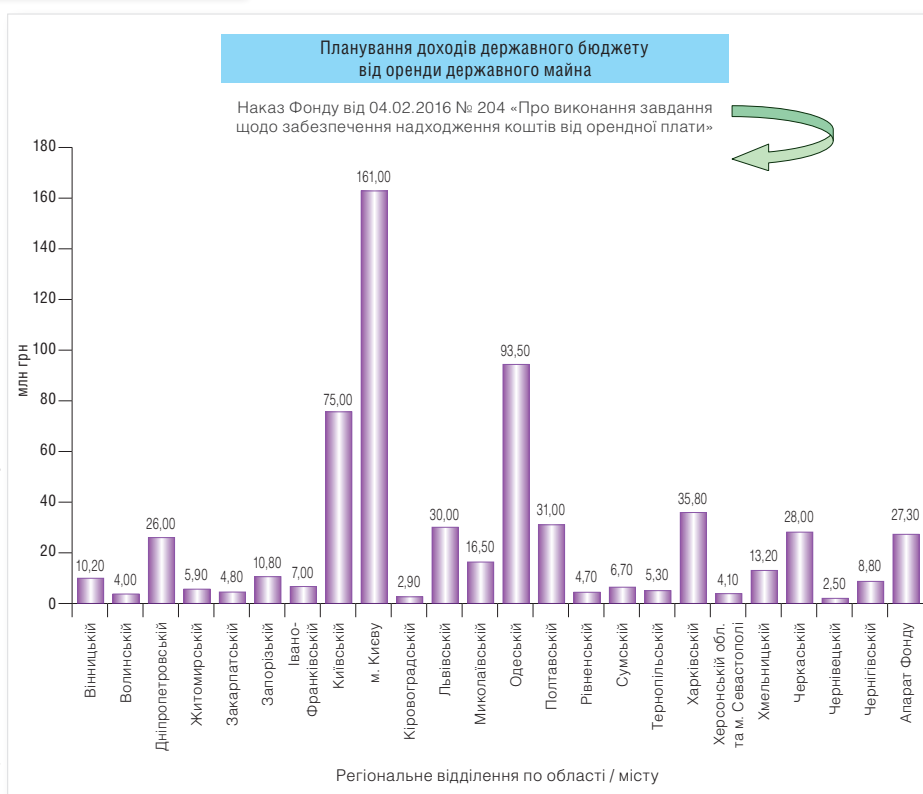
85 договорів оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств;

28 договорів оренди цілісних майнових комплексів структурних підрозділів державних підприємств;

18 650 договорів оренди нерухомого майна державних підприємств;

339 договорів оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств;

27 договорів оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває на балансі господарських товариств.



Заборгованість з орендної плати

Одним із проблемних питань у роботі РВ Фонду є стягнення заборгованості з орендної плати.

За 11 місяців 2016 року у роботі 10 РВ Фонду спостерігається значне (більше 10 %) збільшення заборгованості з орендної плати.

Водночас 12 РВ Фонду забезпечили скорочення або незначний приріст (до 5 %) такої заборгованості.

Разом з тим, майже вся (98,9 %) заборгованість орендарів з орендної плати охоплена заходами претензійно-позовної роботи, зокрема: 47,4 % – здійснюється стягнення органами ДВС, 20,8 % – здійснюється стягнення в рамках Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»; 9,5 % – здійснюється стягнення в судовому розгляді; 11,2 % – здійснюється стягнення в досудовому порядку.

Зазначені показники свідчать про необхідність посилення роботи РВ Фонду в цьому напрямі: перш за все слід звернути увагу на необхідність організації тісної співпраці з органами ДВС, оскільки майже 50 % заборгованості перебуває в процесі виконавчого провадження.

Також варто зазначити, що проектом Закону України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» Фонду встановлено завдання із забезпечення надходження 1,6 млрд грн від оренди державного майна, що вимагатиме від РВ Фонду вжиття комплексних заходів, спрямованих на подальше збільшення кількості договорів оренди та відповідно – надходження коштів до державного бюджету, зокрема:

поширення інформації щодо потенційних об'єктів оренди, яка оприлюднена на веб-сайті Фонду, для якомога ширшого загалу;

посилення роботи щодо пошуку нових об'єктів оренди, у тому числі через налагодження взаємодії із уповноваженими органами управління;

оптимізація взаємодії з орендарями державного майна з метою збереження наявних орендних відносин;

забезпечення стягнення заборгованості з орендної плати, що виникла у попередніх періодах.

Слід зазначити, що Фонду вдалося подолати негативну тенденцію зниження кількості договорів оренди, завдяки чому спостерігається збільшення обсягу орендованих площ.

Зазначене досягнуто завдяки укладанню нових договорів оренди: за 11 місяців 2016 року укладено на 58 % більше нових договорів оренди, ніж за аналогічний період 2015 року (3514 договори проти 2215 договорів у 2015 році). Крім того, порівняно із початком року площа майна, переданого в оренду, зросла на 1,53 млн м².

Динаміка заборгованості з орендної плати

Регіональне відділення Фонду по області/місту	Динаміка за 11 місяців 2016 р.	
	%	тис. грн
Хмельницький	-19,41	-219,60
Житомирський	-18,72	-463,89
Миколаївський	-9,86	-15,37
Івано-Франківський	-6,24	-14,22
Львівський	-5,82	-198,77
Закарпатський	-4,74	-37,04
Сумський	-3,90	-22,85
м. Києву	-2,28	-672,29
Кіровоградський	-0,62	-49,27
Волинський	0,00	0,00
Тернопільський	0,38	3,89
Одеський	2,14	288,79
Вінницький	3,71	6,23
Чернігівський	11,93	59,41
Харківський	13,02	869,30
Полтавський	13,65	97,31
Херсонський	14,96	35,86
Чернівецький	21,39	62,69
Запорізький	24,59	528,96
Черкаський	25,49	260,84
Київський	25,92	2 505,51
Дніпропетровський	33,61	4 984,02
Рівненський	515,83	901,90

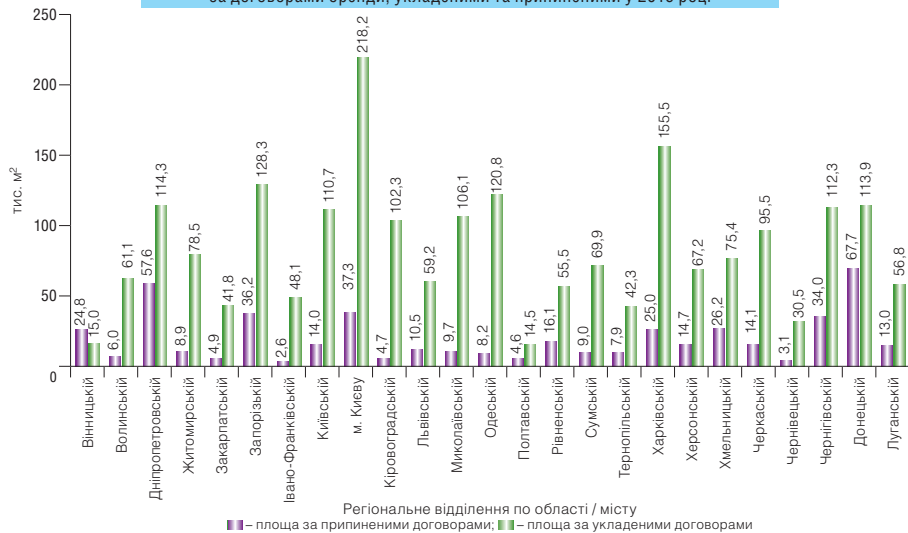
98,9 % заборгованості орендарів охоплено претензійно-позовною роботою

223 договори оренди розірвано у 2016 році у зв'язку із наявністю заборгованості

Заборгованість попередніх періодів, виявлена та донарахована у 2016 році

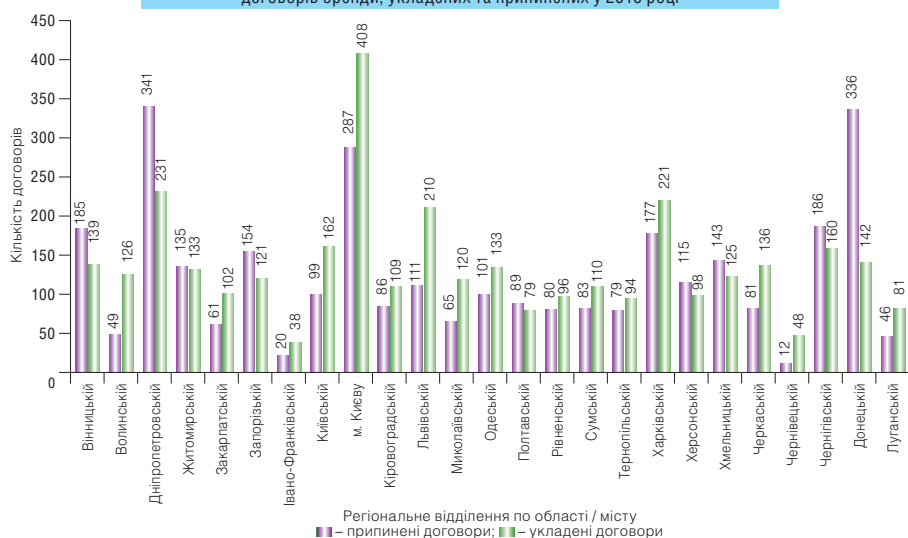
Більше 1,5 млн м² – приріст орендованих площ за 11 місяців

Інформація в розрізі регіональних відділень щодо площ державного майна за договорами оренди, укладеними та припиненими у 2016 році



Укладено близько 3,5 тис нових договорів оренди

Інформація в розрізі регіональних відділень щодо кількості договорів оренди, укладених та припинених у 2016 році



З метою реалізації державної політики у сфері оренди державного майна Фондом здійснюється системна робота щодо удосконалення правового регулювання орендних відносин.

З метою послідовного нормативно-правового, методологічного та організаційного забезпечення орендних відносин у звітному періоді Фондом проведено системну роботу щодо удосконалення нормативно-правової бази.

З огляду на сучасні тенденції, які спостерігаються на ринку оренди державної та комунальної нерухомості, з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна та стабілізації економічних процесів розроблено проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (у новій редакції). Фактично відносини оренди державного та комунального майна наразі регулюються законом, прийнятим ще в 1992 році (Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій»), хоча за більш як 20 років закон зазнав чимало змін та редакцій.

Основними новачками законопроекту є: спрощення процедури передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності; скорочення термінів її проведення (зі 140 до 23 днів); впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон; встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження державного майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями.

Також із зазначеною вище метою Фондом розроблено:

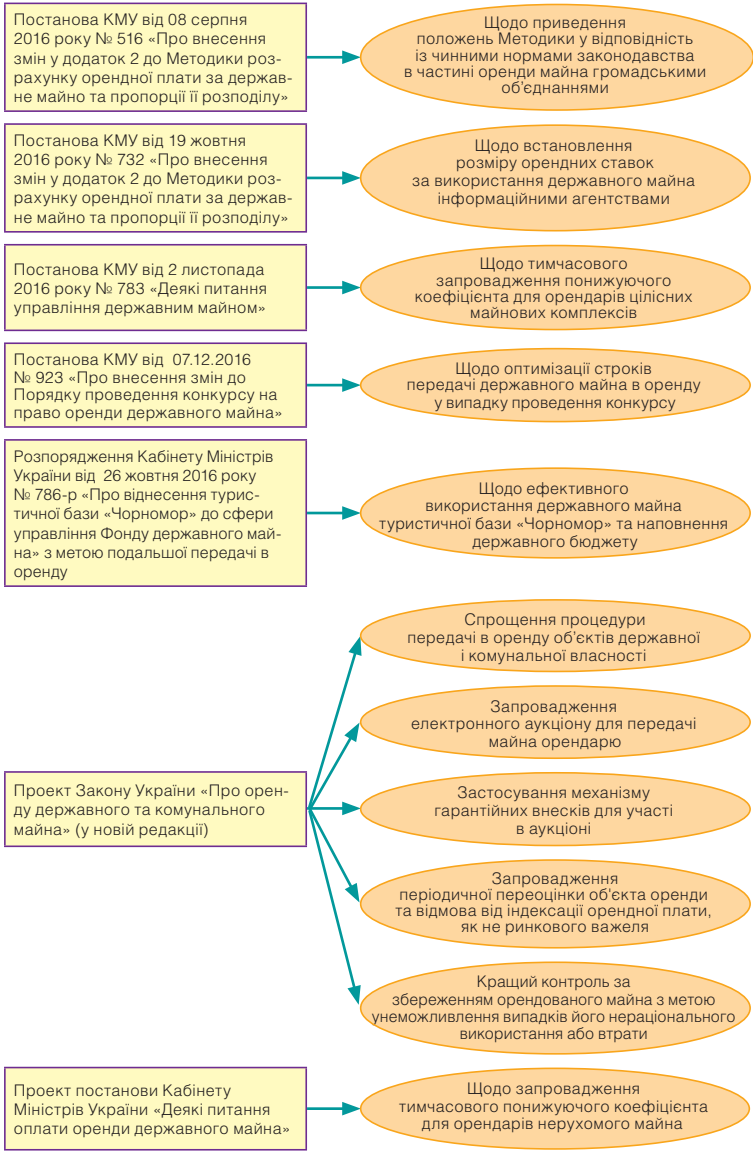
проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оплати оренди державного майна» – для запровадження тимчасового понижуючого коефіцієнта для орендарів нерухомого майна (погоджується з заінтересованими органами);

проект наказу Фонду «Про затвердження Змін до Типових договорів оренди»;

проект наказу Фонду «Про внесення змін до Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна».

Удосконалення нормативної бази щодо оренди державного майна

Прийняті нормативно-правові акти



Розміщення міністерств, відомств та інших центральних органів виконавчої влади

Наразі питання оренди вимагає від уповноважених органів управління ефективних способів вирішення: здійснення належного контролю за використанням та збереженням об'єктів державної власності, ініціативи, прозорості, запровадження раціональних методів щодо подальшого ефективного використання майна; детального аналізу наявних вільних державних активів – нежитлових будинків та приміщень у м. Києві, які не використовуються та можуть бути об'єктами оренди; вчасного та повного подання до Фонду інформації, яка необхідна під час розміщення міністерств, відомств та інших центральних органів виконавчої влади.

За результатами проведених Фондом заходів та аналізу ефективності використання державного майна, останнім часом було успішно проведено роботу щодо розміщення 11 органів державної влади та державних установ:

- Міністерство інформаційної політики України
- Державна міграційна служба України
- Господарський суд м. Києва
- Генеральна прокуратура України
- Національне агентство з питань протидії та запобігання корупції
- Міністерство з питань тимчасово окупованих територій та внутрішнього переміщення осіб України
- Міністерство оборони України
- Прокуратура Автономної Республіки Крим
- Регіональний сервісний центр МВС в Київській області
- Національний центр «Мала академія наук України»
- Державна установа «Урядовий контактний центр»