

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про
оренду державного та комунального майна» щодо окремих питань оцінки
при визначенні вартості об'єктів оренди»

1. Мета

Мета проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо окремих питань оцінки при визначенні вартості об'єктів оренди» (далі – проєкт Закону) полягає у збільшенні розміру стартової орендної плати на аукціонах з передачі в оренду державного та комунального майна шляхом вдосконалення механізму встановлення вартості об'єкта оренди для цілей визначення орендної плати.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт Закону розроблено на виконання кроку 176 плану пріоритетних дій Уряду на 2025 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 лютого 2025 року № 131-р.

Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Пунктом 52 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, встановлено, що стартова орендна плата на першому аукціоні для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону.

Частиною першою статті 8 Закону встановлено, що вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передуює даті визначення стартової орендної плати.

Відповідно до частини другої статті 8 Закону балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Водночас вартість об'єктів оренди, знос яких становить менше 90 %, зазвичай не є ринковою та не враховує інфляційні процеси, що при низькій конкуренції на аукціонах призводить до заниженої орендної плати за державне майно.

Крім того, запропонований Законом механізм переоцінки об'єктів оренди стає перешкодою для балансоутримувачів у прийнятті рішень про передачу державного майна в оренду, оскільки його реалізація збільшує видатки балансоутримувачів, зокрема, потребує сплати додаткових податків на суму дооцінки об'єкта оренди, які не можуть бути компенсовані орендарями.

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 17 Закону у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

Пунктом 13 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 (далі – Методика), передбачено, що річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється для певного переліку орендарів.

Пунктом 13¹ Методики визначено перелік орендарів, яким встановлюється місячна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривня за 1 кв. метр площі.

Отже, Методика визначає орендну плату для деяких категорій орендарів незалежно від вартості об'єкта оренди, тому необхідність у проведенні незалежної оцінки у таких випадках відсутня та створює зайві видатки орендарям, які є переважно бюджетними установами.

Відповідно до частини п'ятої статті 8 Закону ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого частиною шостою цієї статті. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

Водночас переважна більшість балансоутримувачів перебуває у незадовільному фінансовому становищі або є бюджетними установами, які не можуть використати виділені цільові кошти на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди. Тому вбачається за доцільне встановити можливість оплати послуг з проведення незалежної оцінки потенційними орендарями до проведення аукціону або передачі майна в оренду без проведенням аукціону з подальшою компенсацією.

Відповідно до абзаців другого – четвертого частини сьомої статті 18 Закону орендна плата за договором, який може бути продовжений без проведення аукціону, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що

продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Практика реалізації державної політики у сфері оренди державного майна засвідчила відсутність обґрунтованої необхідності у проведенні незалежної оцінки з подальшим визначенням розміру орендної плати на підставі Методики та порівняння її з останньою місячною орендною платою, оскільки випадки перевищення визначеної на підставі Методики орендної плати за останню місячну майже відсутні. Такий механізм тільки збільшує видатки добросовісних орендарів державного майна на продовження договорів оренди.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом Закону пропонується:

- 1) замінити механізм переоцінки балансоутримувачем об'єкта оренди на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди;
- 2) запровадити виключення для обов'язкового проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при передачі його в оренду без проведення аукціону, які будуть встановлені Методикою;
- 3) запровадити можливість оплати послуг з незалежної оцінки об'єкта оренди за рахунок потенційного орендаря з подальшою компенсацією особою, яка отримує майно в оренду;
- 4) скасувати необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди;
- 5) скасувати необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.

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»;
- Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту Закону не потребує фінансування з державного чи місцевих бюджетів.

У зв'язку зі збільшенням порогу залишкової балансової вартості об'єкта оренди збільшиться стартовий розмір орендної плати та як наслідок – доходи

від орендної плати до бюджету. Однак Фонд не може оцінити їх кількісний вплив на надходження до державного бюджету, оскільки відсутня можливість спрогнозувати залишкову балансову вартість потенційних об'єктів оренди.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект Закону було оприлюднено 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.

Проект Закону буде надіслано асоціаціям органів місцевого самоврядування, оскільки стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад.

Проект Закону не стосується питань місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної, сфери наукової та науково-технічної діяльності.

7. Оцінка відповідності

У проекті Закону 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 Закону відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

Проект Закону буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції, для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Проект Закону не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

Прийняття проекту Закону дасть змогу збільшити розмір стартової орендної плати на аукціонах з передачі в оренду державного та комунального майна шляхом вдосконалення механізму встановлення вартості об'єкта оренди для цілей визначення орендної плати.

Реалізація проєкту Закону 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.

**В. о. Голови Фонду державного
майна України**

Іванна СМАЧИЛО

_____ 2025 р.