

НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ В ХОДІ РЕАЛІЗАЦІЇ НОВЕЛ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

У статті визначаються актуальні напрямки діяльності Кабінету Міністрів України щодо реалізації новел законодавства України у напрямку регулювання орендних відносин. Автор робить висновки про те, що приведення урядом України своїх нормативно-правових актів у відповідність з новітніми нормами створює нові комплексні умови, які спрямовані на підвищення рівня ефективності використання державного майна шляхом передачі в оренду

Ключові слова: оренда, діяльність Кабінету Міністрів України, орендні відносини, оренда державного майна, оренді комунального майна.

21 квітня 2011 року Президентом України було підписано Закон "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо орендних відносин", яким запропоновано внесення змін до Господарського кодексу України, Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та Декрету Кабінету Міністрів України "Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається". Зазначені зміни спрямовані на узгодження між собою норм названих законодавчих актів та подальше вдосконалення правового регулювання орендних відносин, зокрема, запровадження конкурсних засад передачі державного і комунального майна в оренду, уточнення порядку оцінки цього майна. Основоположним завданням для уряду України стало приведення протягом зазначеного періоду (трьох місяців) ряду своїх нормативно-правових актів у відповідність із зазначеним Законом. Зазначене зумовило прийняття Кабінетом Міністрів України низки постанов, які тим чи іншим чином уточнюють та доповнюють положення Закону. А саме це:

– постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2011 р. № 832 "Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди" [2];

– постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961 "Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786" [3];

– постанова Кабінету Міністрів України від

31.08.2011 р. № 906 "Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна" [4];

– постанова Кабінету Міністрів України від "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597" [5].

Слід зазначити, що можливість ефективної реалізації усіх вищезазначених актів ускладнюється багатьма факторами, що й зумовило вибір проблематики статті.

Окремі питання зазначеної проблематики розглядаються переважно представниками науки цивільного (М.І. Брагінським, В.В. Вітряньським, О.В. Дзерою, В.В. Луцем, В.В. Мусієнко, І.С. Перетерським та ін.) та господарського права (С.О. Теньковим, В.С. Щербиною та ін.). Але, поряд із цим, слід зазначити, що у галузі адміністративного права питання оренди досліджені недостатньо.

Метою дослідження є аналіз напрямків діяльності уряду України щодо реалізації новел законодавства відносно регулювання орендних відносин.

Більш детальний аналіз основних цілей та завдань усіх вищезазначених постанов Уряду України розглянемо поступово, звертаючись до кожної окремо.

По-перше, Постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2011 р. № 832 "Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди", якою встановлюються:

1. Обов'язкова оцінка орендованого майна, якщо на момент продовження (поновлення) до-

говору оренди остання оцінка об'єкта оренди була проведена більше, ніж три роки тому.

До прийняття Закону негативним чинником, що обмежував отримання плати за оренду державного майна на ринковому рівні було те, що оцінка орендованого майна здійснювалася лише один раз – при передачі майна в оренду. Саме тому було внесено зміни в статтю 11 Закону, які впровадили періодичний перегляд оцінки орендованого майна при пролонгації договорів оренди (якщо оцінка робилася більш ніж 3 роки тому).

Оскільки Законом встановлено зміни до умов продовження (поновлення) строку дії договору оренди, а саме: у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження, (поновлення) договору оренди обов'язково провадиться оцінка об'єкта оренди, в постанову КМУ від 10 серпня 1995 р. № 629 також внесені зміни, що регулюють процедуру продовження договорів оренди в частині перегляду ринкової вартості об'єкта оренди.

Зазначеною постановою встановлено, що оцінка обов'язково проводиться не тільки перед укладенням договору оренди, а й перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

2. Орендодавцю державного майна кошти як на проведення незалежної оцінки, так і аудиторської перевірки не передбачені. Саме тому зміни до постанови КМУ від 10 серпня 1996 р. № 629 і встановлюють, що передбачені цією Методикою послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до складу об'єкта оренди) та аудиторської перевірки об'єкта оренди оплачує орендар.

3. Впровадження обов'язкового проведення незалежної оцінки не тільки нерухомого, але і всього іншого окремого індивідуально визначеного майна.

До внесення змін при передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого, (тобто мова йде про рухоме майно) уповноваженим управляти майном підприємства, здійснювалася стандартизована оцінка майна на підставі даних бухгалтерського обліку з урахуванням всіх передбачених законодавством переоцінок і дооцінок.

На сьогодні у разі оренди як нерухомого так і іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка.

4. Здійснення стандартизованої оцінки нерухомого майна, яке передається в оренду.

Передбачено вдосконалення процедури оцінки нерухомого майна, що передається в оренду бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

У разі коли методиками розрахунку орендної плати, затвердженою Кабінетом Міністрів України (для об'єктів, що перебувають у державній власності), органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності), для розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

Крім того запроваджено акт оцінки нерухомого майна, яке передається в оренду за 1 гривню.

Підсумовуючи вище наведене можна зробити висновок, що держава як власник встановила всі необхідні методичні засади щодо визначення ринкової вартості об'єктів державної та комунальної власності, які передаються в оренду або вже знаходяться в орендних відносинах.

По-друге, Постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961 "Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786". Що стосується змін до зазначеної постанови КМУ то змінами було встановлено строк

дії звітів про оцінку об'єктів оренди, які б забезпечували оцінку на ринковому рівні на сьогодні (6 місяців з дати оцінки).

Що стосується змін до постанови КМУ від 4 жовтня 1995 р. № 786, то ними встановлено:

1. Новий розмір орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, оскільки знято обмеження розміру плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, яке було встановлено Законом України "Про оренду державного та комунального майна". Наслідком зазначеного стане збільшення надходження коштів від оренди до Державного бюджету України та відповідних місцевих бюджетів.

2. Також передбачено удосконалення порядку розрахунку орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств, зокрема в частині врахування при розрахунку вартості нематеріальних активів.

Крім того, назву Методики приведено у відповідність до змін у статті 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Також удосконалено формулу розрахунку орендної плати за ЦМК (буде враховуватися вартість нематеріальних активів, індекс інфляції застосовуватиметься з дати оцінки).

Так, наприклад, ставки для об'єктів нерухомості змінилися для:

- розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти – з 35 до 45%;

- фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів, ресторанів з нічним режимом роботи, торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї, операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет – з 30 до 40%;

- виробників реклами, салонів краси, саун, турських лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів торговельних об'єктів з продажу автомобілів, організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності – з 25 до 30%;

- ставки для офісних приміщень та антен зростуть з 15 до 18%, для складів – з 12 до 15%;

Відразу виникає питання коли ж орендодавець (Фонд державного майна чи підприємство) має переглянути розмір орендних ставок, що змінився – з моменту набрання чинності постановою, чи при продовженні дії договору?

Проте відповідно до частини 2 статті 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Відповідно до статті 284 Господарського кодексу України умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору. Статтю 286 зазначеного Кодексу встановлено, що розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

Таким чином орендодавець має повідомити орендаря про перегляд розміру орендної плати у зв'язку зі зміною орендних ставок.

Оскільки постановою не було встановлено конкретної дати перегляду, то орендна плата може бути переглянута з моменту набрання чинності, тобто з 20.09.2011.

По-третє, Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 р. № 906 "Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна".

Зазначеною постановою було забезпечено виконання вимог чинного законодавства щодо повноважень Кабінету Міністрів України. А саме: відповідно до частини шостої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності визначається Кабінетом Міністрів України.

Порядком проведення конкурсу на право оренди державного майна встановлено засади проведення конкурсу, вимоги щодо складу і діяльності конкурсної комісії, вимоги до учасників конкурсу та регламентуються інші організаційні заходи пов'язані з проведенням конкурсу на право оренди державного майна.

Крім того, завдяки прийняттю зазначеної постанови було реально підвищено контроль Уряду за процесом орендних відносин.

Зазначений Порядок передбачає прозору процедуру визначення переможця конкурсу з

використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

Порядок проведення конкурсу, зокрема, передбачає:

- утворення орендодавцем конкурсної комісії за участю представників орендодавця, органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, а в разі розгляду питань захисту навколишнього середовища, дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення – також органу місцевого самоврядування за місцем розташування об'єкта;

- опублікування оголошення про конкурс і письмове повідомлення орендодавцем про проведення конкурсу всіх осіб, які виявили зацікавленість в оренді об'єкту, що виставляється на конкурс, під час вивчення попиту;

- визначення комісією умов конкурсу з урахуванням пропозицій органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном. Головною умовою є орендна плата, стартова орендна плата визначається за чинною Методикою її розрахунку (для державного майна це Методика, затверджена постановою Уряду від 04.10.95 №786 зі змінами і доповненнями);

- основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу;

- конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу;

- конкурс проводиться в два етапи. На першому етапі комісія розглядає надані учасниками конкурсу матеріали і пропозиції (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) і формує перелік учасників, пропозиції яких відповідають умовам конкурсу і які допускають до другого етапу – подання конкурсних пропозицій орендної плати за принципом аукціону.

У разі надходження лише однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, другий етап конкурсу (подання пропозицій орендної плати) не проводиться і з особою, яка її подала, укладається договір оренди відповідно до вимог чинного законодавства, умов конкурсу і пропозицій орендаря, про що орендодавцем видається відповідний наказ або інший відомчий розпорядчий акт;

- встановлено, що конкурс вважається таким, що не відбувся, у разі якщо:

- 1) відсутні пропозиції, які відповідають умовам конкурсу;

- 2) об'єкт оренди було знищено або істотно змінено його фізичний стан,

- у разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди, комісія за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, на своєму засіданні у зв'язку з порушенням вимог цього Порядку відміняє раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу, проводить додаткове засідання комісії і на підставі матеріалів відкритого засідання, на якому учасниками подавалися конкурсні пропозиції орендної плати за принципом аукціону, визначає новим переможцем конкурсу того учасника конкурсу, остання пропозиція якого була найбільшою з пропозицій інших учасників конкурсу.

По-четверте, Постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 824 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597". Зазначеною Постановою затверджено Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою, підготовка, випуск та/або розповсюдження якої здійснюються вітчизняними видавництвами і підприємствами розповсюдження книжкової продукції, для укладення договорів оренди приміщень.

Постанова КМУ № 597 була розроблена на виконання частини 7 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", яка вже після внесення змін стала частиною четвертою. В ній йшла мова про те, що Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою затверджується Кабінетом Міністрів України.

Рішення КМУ дозволило гармонізувати норми постанови від 3 серпня 2011р. № 824 з нормами статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Таким чином, прийняття Кабінетом Міністрів України вище зазначених актів створює нові комплексні умови, які направлені на підвищення рівня ефективності використання державного майна шляхом передачі в оренду.

Література

1. *Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо орендних відносин*: Закон України від 21 квітня 2011 року № 3269-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 44. – ст. 458.
2. *Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди*: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 832. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/832-2011-p>.
3. *Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. №786*: Постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/961-2011-p>.
4. *Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна*: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 р. № 906. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-p>.
5. *Про внесення змін до Постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597*: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 824. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/824-2011-p>.

В.Л. Пількевич

Направления деятельности Кабинета Министров Украины в ходе реализации новелл законодательства Украины относительно регулирования арендных отношений

В статье определяются актуальные направления деятельности Кабинета Министров Украины относительно реализации новелл законодательства Украины в направлении регулирования арендных отношений. Автор делает вывод о том, что приведение правительством Украины своих нормативно-правовых актов в соответствие с новыми нормам создает новые комплексные условия, которые направлены на повышение уровня эффективности использования государственного имущества на основе передачи его в аренду.

Pilkevich V.L.

Directions of Cabinet of Ministers in the course of the realization of novels legislation of Ukraine according to regulatory rent relations

The article describes actual directions of Cabinet of Ministers regarding the realization of novels legislation of Ukraine in the rent relations. Author shows, that laws of Government of Ukraine and its regulations in accordance with the new standards create new integrated conditions that improve effectiveness using state property through the transfer it for rent.