



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проекту наказу

Фонд державного майна України (далі – Фонд) на виконання статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» надсилає на погодження проект наказу Фонду «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна» (далі – проект наказу).

Додатки:

1. Проект наказу на 11 арк. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка до проекту наказу на 6 арк. в 1 прим.
3. Аналіз регуляторного впливу до проекту наказу на 12 арк. в 1 прим.
4. Копія повідомлення про оприлюднення до проекту наказу на 1 арк. в 1 прим.

Голова Фонду

Віталій КОВАЛЬ

Світлана Авраменко 200 31 41



UB
Фонд державного майна України
№10-16-5501 від 27.02.2024
КЕП: Коваль В. С. 27.02.2024 19:15
3FAA9288358EC00304000000840638009345CC00
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026
23:59

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження
Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного
майна»**

I. Визначення проблеми

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), статтю 26 якого, зокрема, визначено, що Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України.

Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проєкт наказу «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна» (далі – проєкт наказу, акта), яким регулюється здійснення орендодавцями державного майна, визначеними відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», балансоутримувачами та органами управління контролю за виконанням умов договорів оренди та здійснення контролю за використанням орендованого державного майна.

У проєкті акта як контрольні заходи визначено постійний, періодичний та позаплановий контроль за виконанням умов договорів оренди та контроль за використанням переданого в оренду державного майна. Проєктом акта визначено процедурні особливості здійснення цих заходів.

Одним із завдань ефективного власника, що надає своє майно у користування, є дієвий контроль за належним виконанням договірних умов та використанням належного йому майна.

Як сторона договірних орендних відносин держава має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та придатковість.

З метою врегулювання питання здійснення контрольних функцій постала необхідність розроблення проєкту акта.

Під час здійснення контрольних функцій буде, зокрема, перевірятись:
використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до встановленої договором оренди;



режим використання об'єкта оренди, у разі встановлення договором оренди;

відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря.

Також буде перевірятися виконання інших умов договору оренди.

Станом на 01.01.2024 Фондом укладено 14295 договорів оренди, за якими необхідно здійснювати системні контрольні заходи за використанням переданого в оренду державного майна.

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

необхідність визначення більш детальної процедури здійснення контрольних заходів;

забезпечення можливостей орендодавців під час здійснення контролю звертатися до відповідних органів за наданням інформації;

забезпечення можливості орендаря ініціювати контрольну перевірку.

Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив, є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання,	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Врегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів чи шляхом внесення змін до них.

II. Цілі державного регулювання

Основною ціллю державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону про оренду, з чітким визначенням:

єдиних правил та процедури здійснення контрольних функцій у сфері оренди державного майна;

єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією вказаних функцій.

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення контролю держави за виконанням договірних зобов'язань та використанням державного майна, у тому числі з метою забезпечення його схоронності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону про оренду та за результатами обговорення проблемних питань представниками підрозділів Фонду та його регіональних відділень.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити без змін чинний регуляторний акт – наказ Фонду державного майна України від 14 травня 2012 року № 655 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 травня 2012 року за № 809/21121 (далі - чинний регуляторний акт). Дія чинного регуляторного акта поширюється виключно на Фонд та його регіональні відділення як орендодавців державного майна. Водночас Законом про оренду Фонд уповноважено на затвердження порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна, дія якого буде поширюватися на всіх суб'єктів орендних відносин.</p> <p>Крім того, положення чинного регуляторного акта не враховують новели Закону про оренду.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Скасувати чинний регуляторний акт та прийняти проєкт наказу, дія якого буде поширюватись на всіх суб'єктів орендних відносин та який буде враховувати зміни до орендного законодавства, що виникли у зв'язку із прийняттям Закону про оренду.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність додаткових витрат, пов'язаних з адмініструванням нового регуляторного акта	Відсутність нормативно-правового акта, яким встановлено процедуру проведення контрольних заходів та повноваження їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що не відповідає принципам законності, прозорості та передбачуваності орендних відносин

Альтернатива 2	Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів	Витрати на адміністрування за рік: 947 329,65 грн.
----------------	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат, пов'язаних з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акта та уточненням його окремих положень	Витрати, пов'язані із захистом своїх прав як орендарів державного майна, у разі їх порушення, через відсутність визначеної процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень
Альтернатива 2	Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів	Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акта та уточненням його окремих положень

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 10295*.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом*
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання акта	52	515	1441	8287	10295
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,5	5	14	80,5	100

* На прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна станом на 30.09.2023 (https://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/dov-analit-9-mis.2023_17774.pdf)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат, пов'язаних з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акта та уточненням його окремих положень	Витрати, пов'язані із захистом своїх прав як орендарів державного майна, у разі їх порушення, через відсутність визначеної процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень
Альтернатива 2	Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів	Витрати суб'єктів великого і середнього підприємництва: 67 189,5 грн. Витрати суб'єктів малого підприємництва: 1 152 768 грн. Загальні витрати суб'єктів господарювання: 1 219 957,5 грн.

Регуляторний акт захищає інтереси як держави, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання державного майна, прямим результатом чого є наповнення Державного бюджету України.

ВИТРАТИ

суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта
(порівняння чинного акта та проекту акта)

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проект регуляторного акта
1	Витрати суб'єкта господарювання, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту наказу після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6*грн
2	Витрати на підготовку запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн
3	Витрати на надсилання суб'єктом господарювання до Фонду та його регіональних відділень запиту (листа) щодо дії норм проекту наказу	0	12,0** грн
4	Витрати на проведення контрольних заходів об'єкта оренди, грн (4 роб. год x 42,6 грн = 170,4 грн)	170,4 грн	170,4 грн

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проект регуляторного акта
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн	170,4 грн	288,9 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	567	567
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	96 616,8 грн	163 806,3 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 42,6 грн на підставі вимог Закону України від 09.11.2023 № 3460-ІХ «Про Державний бюджет України на 2024 рік».

**Вартість направлення звернення з відповідними документами бандероллю за тарифами Укрпошти (за посиланням <https://www.ukrposhta.ua/ua/taryfy-universalni-posluhy>)

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 9 728 (одиниці);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, 94,5 (відсотків).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт*	Проект регуляторного акта
1	Витрати суб'єкта господарювання, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту наказу після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* грн
2	Витрати на підготовку запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн
3	Витрати на надсилання суб'єктом господарювання до Фонду та його регіональних відділень запиту (листа) щодо дії норм проекту наказу	0	12,00** грн
4	Витрати на проведення контрольних заходів об'єкта оренди, грн (2 роб. год x 42,6 грн = 85,2 грн)	85,2 грн	85,2 грн

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт*	Проект регуляторного акта
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн	85,2 грн	203,7 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	9 728	9 728
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	828 825,6 грн	1 981 593,6 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 42,6 грн на підставі вимог Закону України від 09.11.2023 № 3460-IX «Про Державний бюджет України на 2024 рік».

** Вартість направлення звернення (листа) за тарифами Укрпошти (за посиланням <https://www.ukrposhta.ua/ua/taryfy-universalni-posluhy>)

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки чинний регуляторний акт не відповідає положенням Закону про оренду.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання. Визначить єдині правила та процедури здійснення контрольних функцій у сфері оренди державного майна, а також єдиний підхід до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією вказаних функцій. Сприятиме забезпеченню контролю схоронності майна, виконанню договірних умов щодо договорів оренди державного майна.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)
1. Альтернатива 2	<p>Держава: Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів</p> <p>Громадяни: Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів</p> <p>Суб'єкти господарювання: Наявність встановленої процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що забезпечить законність, прозорість та передбачуваність контрольних заходів</p>	<p>Держава: Витрати на адміністрування за рік: 947 329,65 грн.</p> <p>Громадяни: Витрати, пов'язані з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акта та уточненням його окремих положень</p> <p>Суб'єкти господарювання: Витрати суб'єктів великого і середнього підприємництва: 67 189,5 грн.</p> <p>Витрати суб'єктів малого підприємництва: 1 152 768 грн.</p> <p>Загальні витрати суб'єктів господарювання: 1 219 957,5 грн.</p>
2. Альтернатива 1	<p>Держава: Відсутність додаткових витрат, пов'язаних з адмініструванням нового регуляторного акта</p> <p>Громадяни: Відсутність витрат, пов'язаних з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акту та уточненням його окремих положень</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність витрат, пов'язаних з ознайомленням з положеннями нового регуляторного акта та уточненням його окремих положень</p>	<p>Держава: Відсутність нормативно-правового акта, яким встановлено процедуру проведення контрольних заходів та повноваження їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень, що не відповідає принципам законності, прозорості та передбачуваності орендних відносин</p> <p>Громадяни: Витрати, пов'язані із захистом своїх прав як орендарів державного</p>

		<p>майна, у разі їх порушення, через відсутність визначеної процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень</p> <p>Суб'єкти господарювання: Витрати, пов'язані із захистом своїх прав як орендарів державного майна, у разі їх порушення, через відсутність визначеної процедури проведення контрольних заходів та повноважень їх учасників, які відмінні від Фонду та його регіональних відділень</p>
--	--	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Неприйнятність реалізації даної альтернативи, у зв'язку з недопустимістю непередбачуваності процедури проведення контрольних заходів та невизначеності повноважень їх учасників.	X
Альтернатива 2	Ця альтернатива є найбільш доцільною з огляду на поточний стан проблеми та співвідношення витрат, пов'язаних із запровадженням альтернативи та вигод від її впровадження.	Не передбачається вплив будь-яких зовнішніх факторів на дію запропонованого регуляторного акта, однак окремі його положення можуть реалізовуватися в межах наявних технічних і фінансових можливостей з урахуванням реалій дії воєнного стану.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

У результаті прийняття проєкту акта громадянам та суб'єктам господарювання, які є орендарями державного майна, необхідно буде ознайомитися з його положеннями.

Орендодавцям державного майна необхідно буде:
затвердити плани-графіки контрольних заходів;

здійснювати постійний документальний контроль за виконанням умов договорів оренди державного майна;

повідомляти орендарів про проведення періодичного комплексного контролю;

складати акти за результатами контрольних заходів;

здійснювати перевірку усунення орендарями встановлених порушень умов договорів оренди державного майна.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Предбачаються можливі витрати органу державної влади через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин.

Витрати на адміністрування регулювання

Фонд державного майна України (його регіональні відділення)

Процедура регулювання суб'єктів (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
Надання консультацій у зв'язку з прийняттям регуляторного акта	1	66,27**	1	14295	947 329,65
Разом за рік	1	66,27	1	14295	947 329,65
Сумарно за п'ять років	5	331,35	5	71 475	4 736 648,25

* Вартість умовних витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної

кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

** Витрати робочого часу: 66,27 – 1 робоча година працівника державної служби з урахуванням рівня державного органу. Розрахована за показником місячної заробітної плати 11 300 грн ($11\ 300:8=66.27$ грн).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту наказу не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проєкт наказу буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регуляторним актом – в день його офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

- розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних із дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витрачаються суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими додатковими показниками:

- кількість проведених Фондом контрольних заходів (періодичний контроль);
- кількість проведених Фондом контрольних заходів (позаплановий контроль);
- кількість скарг за результатами проведених контрольних заходів.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно регуляторного акта Фондом буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності.

За результатами цього відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом за допомогою статистичних даних.

У разі виявлення не врегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

**Голова Фонду державного
майна України**

Віталій КОВАЛЬ

«___» _____ 2024 року



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

**Про затвердження
Порядку виконання
контрольних функцій у сфері
оренди державного майна**

Відповідно до частини п'ятої статті 26 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна, що додається.

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Фонду державного майна України від 14 травня 2012 року № 655 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 травня 2012 року за № 809/21121.

3. Департаменту оренди та розпорядження державним майном забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.



5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови Фонду державного майна України.

Голова Фонду

Віталій КОВАЛЬ

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна

I. Загальні положення

1. Цей Порядок встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням державного майна, переданого в оренду.

2. Контрольними заходами у сфері оренди державного майна є:

постійний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – постійний контроль);

періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – періодичний комплексний контроль);

позаплановий контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі – позаплановий контроль).

3. Під час здійснення контрольних заходів учасники перевірки керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та договором оренди.

II. Постійний контроль

1. Постійний контроль здійснюється:

балансоутримувачем – за використанням об’єкта оренди;



орендодавцем – за виконанням умов договору оренди.

2. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряється:

1) документально:

надходження плати за оренду державного майна на рахунок балансоутримувача у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;

виконання орендарем умов договору про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг.

2) з оглядом об'єкта оренди:

використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до встановленої договором оренди;

режим використання об'єкта оренди у разі встановлення договором оренди.

Якщо об'єкт оренди розташований не за місцезнаходженням балансоутримувача, постійний контроль з оглядом об'єкта оренди проводиться не рідше одного разу на рік.

3. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряється:

надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4. У разі виявлення порушень за результатами здійснення постійного контролю балансоутримувачем складається акт у довільній формі у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та орендодавцю, а інший зберігається у балансоутримувача.

5. Орендодавцем складається акт у разі, якщо:

орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

відсутній договір страхування об'єкта оренди.

Акт складається у довільній формі у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

III. Періодичний комплексний контроль

1. Періодичний комплексний контроль здійснюється не менше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за два місяці до припинення договору оренди, згідно з щорічним планом-графіком, затвердженим розпорядчим актом орендодавця до 25 числа місяця, що передує року, у якому він буде проводитися. У разі необхідності до плану-графіка можуть

бути внесені зміни не пізніше ніж до 25 числа місяця, що передує кварталу, в якому буде проводитися періодичний комплексний контроль.

У плані-графіку зазначаються реквізити договору оренди, об'єкт оренди, орендар за договором оренди та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

2. Участь у періодичному комплексному контролі беруть представники орендаря, представники орендодавця та балансоутримувача (або/та уповноваженого органу управління – якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі – учасники періодичного комплексного контролю).

Про проведення періодичного комплексного контролю орендодавець письмово повідомляє інших учасників періодичного комплексного контролю (не пізніше ніж за 10 календарних днів до початку його проведення) з дати відправлення рекомендованого листа.

За ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови у договорі оренди до проведення періодичного комплексного контролю щодо нерухомого майна можуть залучатися представники уповноваженого органу управління.

3. Орендар зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди учасникам періодичного комплексного контролю на час його проведення та надавати документи щодо виконання умов договору за запитом учасників перевірки.

4. Під час здійснення періодичного комплексного контролю перевіряється:

використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

використання об'єкта оренди особами, які не є орендарями згідно з договором, крім випадків передачі його в суборенду за згодою орендодавця;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до визначеної у договорі оренди;

відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

наявність згоди орендодавця/балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень/проведення ремонту, у разі їх здійснення/проведення орендарем та відповідність здійснених невід'ємних поліпшень/проведеного ремонту наданій згоді;

виконання умов договору оренди, запропонованих уповноваженим органом управління під час погодження передачі майна в оренду, та додаткових умов договору оренди – у разі їх наявності;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

виконання інших умов договору оренди.

5. Під час проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які підтверджують виконання умов договору оренди або використання орендованого майна, зокрема:

матеріали щодо відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок використання амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

договори страхування об'єкта оренди;

документи стосовно списання орендованого майна;

платіжні та інші документи, в яких містяться необхідні для проведення перевірки відомості;

документи, що підтверджують виконання додаткових умов, якщо такі умови передбачені договором оренди.

6. Орендар забезпечує достовірність наданих ним документів з питань виконання умов договору. Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Повноту наданих документів для підтвердження стану виконання умов договору оренди визначає орендодавець.

7. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

8. За результатами здійснення періодичного комплексного контролю складається акт, що містить інформацію за напрямками, визначеними пунктом 4 цього розділу, а також опис виявлених порушень виконання орендарем умов договору оренди та використання об'єкта оренди.

За результатами здійснення періодичного комплексного контролю орендодавцем складається акт у довільній формі по одному примірнику для кожного учасника періодичного комплексного контролю, який підписується такими учасниками.

9. До акта додаються документи або їх копії, завірені відповідно до вимог чинного законодавства, які підтверджують невиконання орендарем умов договору оренди.

10. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників періодичного комплексного контролю орендодавцем у довільній формі складається акт про недопуск, який підписується такими учасниками.

Акт складається у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

11. Під час проведення перевірки строк перебування представників орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління безпосередньо на об'єкті оренди не може перевищувати 5 робочих днів.

IV. Позаплановий контроль

1. Позаплановий контроль здійснюється у разі надходження відповідного доручення Кабінету Міністрів України, звернення органу управління, в якому обґрунтовано необхідність його проведення, запиту правоохоронних органів або звернення орендаря.

Позаплановий контроль здійснюється за участю представників орендаря, орендодавця та балансоутримувача (або уповноваженого органу управління – якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі – учасники позапланового контролю). До позапланового контролю можуть залучатись представники правоохоронних органів, якими ініційовано його проведення.

Представники уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення позапланового контролю щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця.

2. Позаплановий контроль здійснюється за напрямками, визначеними пунктом 4 розділу III Порядку, та стосовно питань, порушених особами, зазначеними в абзаці першому пункту 1 цього розділу.

3. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

4. За результатами здійснення позапланового контролю орендодавцем складається акт у довільній формі по одному примірнику для кожного учасника позапланового контролю, який підписується такими учасниками.

5. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників позапланового контролю орендодавцем у довільній формі складається акт про недопуск, який підписується такими учасниками.

Акт складається у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

V. Дії за результатами проведення перевірок

1. Акт, складений за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, підписаний відповідно до вимог цього Порядку, надається орендарю, який зобов'язаний його підписати.

У разі незгоди орендаря з актом орендар зобов'язаний підписати такий акт із зауваженнями, які є додатком до підписаного примірника акта. До зауважень орендар може надати належним чином завірені копії документів, які підтверджують викладені ним обставини.

У разі незгоди орендаря з висновками, викладеними в акті, він може оскаржити їх у встановленому законодавством порядку.

2. У разі відмови орендаря від підписання акта орендодавцем у акті, складеному за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, щодо посадової особи орендаря зазначається: "відмовився від підписання".

3. Акт вважається належним чином врученим орендарю, якщо його надіслано рекомендованим листом з повідомленням про вручення за місцезнаходженням орендаря або вручено під розпис з проставленням дати.

4. Орендар протягом 30 календарних днів з дати отримання акта, складеного за результатами здійснення контрольних заходів, має вжити заходів щодо усунення виявлених порушень умов договору оренди або використання майна, переданого в оренду, та поінформувати про вжиті заходи орендаря.

5. Якщо протягом встановленого строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

**Директор Департаменту оренди та
розпорядження державним майном**

Андрій ШРАМКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері
оренди державного майна»

1. Мета

Метою проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна» (далі – проєкт наказу, акта) є встановлення єдиних вимог до реалізації контрольних функцій у сфері оренди державного майна, визначених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Статтею 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» та статтею 32 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» було визначено, що контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до цього Закону здійснюють державну політику у сфері оренди. Контроль за використанням іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду, здійснюють органи, уповноважені управляти підприємством, яке є орендодавцем цього майна.

У свою чергу функції контролю за використанням майна та виконанням умов договорів оренди, укладених Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами як орендодавцями державного майна, було визначено наказом Фонду державного майна України від 14 травня 2012 року № 655 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 травня 2012 року за № 809/21121, розробленим на виконання зазначеної вище норми закону.



Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», статтею 26 якого визначено, що Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України.

Одним із завдань ефективного власника, що надає своє майно у користування, є дієвий контроль за належним виконанням договірних умов та використанням переданого в оренду майна.

З метою врегулювання належним чином контрольних функцій постала необхідність розроблення проєкту акта.

Надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду державного бюджету, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2023 рік» передбачено 730 000 тис. грн надходжень від орендної плати.

Зазначені надходження, в першу чергу, спрямовуються на фінансування захищених статей видатків державного бюджету.

Отже, контроль за використанням майна та виконанням умов договорів оренди сприятиме своєчасному та повному надходженню орендної плати до державного бюджету та забезпеченню контролю схоронності державного майна.

3. Основні положення проєкту акта

Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проєкт наказу «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна», яким встановлюється механізм здійснення орендодавцями державного майна, визначеними відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», балансоутримувачами та уповноваженими органами управління контролю за виконанням умов договорів оренди та здійснення контролю за використанням орендованого державного майна.

У проєкті акта як контрольні заходи визначено постійний контроль, періодичний комплексний контроль, позаплановий контроль за виконанням умов договору оренди та використання майна, а також процедурні особливості здійснення цих заходів.

4. Правові аспекти

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

Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»;

постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту наказу не потребує фінансування з державного і місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт акта підлягає оприлюдненню з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань 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.

Проєкт акта має загальнодержавний характер і не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку; соціально-трудової сфери; прав

осіб з інвалідністю та не потребує залучення до його опрацювання уповноважених представників всеукраїнських асоціацій органів місцевого самоврядування чи відповідних органів місцевого самоврядування; уповноважених представників всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців; всеукраїнських громадських організацій осіб з інвалідністю, їх спілок.

Проект акта не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та не потребує проведення цифрової експертизи Міністерства цифрової трансформації України.

Проект акта є регуляторним актом і потребує погодження з Державною регуляторною службою України.

Проект акта підлягає державній реєстрації в Міністерстві юстиції України.

7. Оцінка відповідності

У проекті наказу відсутні положення, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Проект наказу не надсилається до Національного агентства з питань запобігання корупції, оскільки не потребує проведення антикорупційної експертизи.

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

8. Прогноз результатів

Реалізація 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 оцінюватись ефективність проекту акта, є:

кількість проведених Фондом контрольних заходів (постійний контроль);

кількість проведених Фондом контрольних заходів (періодичний та позаплановий контроль);

розмір надходжень до державного бюджету від орендної плати.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Позитивний	Врегулювання питань щодо контролю за належним виконанням договірних умов та використанням переданого в оренду майна надасть

Держава		змогу балансоутримувачам та орендодавцям державного майна забезпечити правильний та єдиний підхід до здійснення контрольних заходів постійного контролю, періодичного комплексного контролю та позапланового контролю за виконанням умов договорів оренди та використання переданого в оренду державного майна, а також процедурні особливості здійснення цих заходів.
---------	--	--

**Голова Фонду державного
майна України**

«___» _____ 2024 року

Віталій КОВАЛЬ

Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна»

Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна»

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фондом державного майна України повідомляється про оприлюднення на сайті Фонду державного майна України проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна» (далі – проєкт наказу) з метою отримання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб.

Статтю 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» та статтю 32 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» було визначено, що контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до цього Закону здійснюють державну політику у сфері оренди. Контроль за використанням іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду, здійснюють органи, уповноважені управляти підприємством, яке є орендодавцем цього майна.

У свою чергу функції контролю за використанням майна та виконанням умов договорів оренди, укладених Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами як орендодавцями державного майна, було визначено наказом Фонду державного майна України від 14 травня 2012 року № 655 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22 травня 2012 року за № 809/21121.

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», статтю 26 якого визначено, що Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України.

Одним із завдань ефективного власника, що надає своє майно у користування, є дієвий контроль за належним виконанням договірних умов та використанням переданого в оренду майна.

З метою врегулювання належним чином контрольних функцій постала необхідність розроблення проєкту акта.

Зауваження та пропозиції до проєкту наказу просимо надсилати на адресу: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України, Департамент оренди та розпорядження державним майном. Адреса електронної пошти: s.avramenko@spfu.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до проєкту наказу приймаються Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

[Проект наказу](#)

[Порядок](#)

[Пояснювальна записка](#)

[Аналіз регуляторного впливу](#)

