



# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 254-29-76, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Державна регуляторна служба України**

*Щодо проекту постанови*

Фонд державного майна України надсилає на погодження проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634».

- Додатки:
1. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634» на 1 арк. в 1 прим.
  2. Зміни, що вносяться проектом постанови, на 2 арк. в 1 прим.
  3. Пояснювальна записка на 5 арк. в 1 прим.
  4. Порівняльна таблиця на 7 арк. в 1 прим.
  5. Аналіз регуляторного впливу на 12 арк. в 1 прим.
  6. Повідомлення про оприлюднення на 3 арк. в 1 прим.

**Голова Фонду**

**Віталій КОВАЛЬ**

Ірина Скороход 200-33-68



UB  
Фонд державного майна України  
№10-16-6359 від 07.03.2024  
КЕП: Коваль В. С. 07.03.2024 11:58  
3FAA9288358EC00304000000840638009345CC00  
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026  
23:59

## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

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

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
<b>Постанова Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану»</b>	
<p>1. Установити, що:</p> <p>...</p> <p>2) на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30 вересня 2022 р., за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше, звільняються від орендної плати орендарі, які використовують майно, розміщене:</p> <p>на територіях Київської, Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Миколаївської областей і м. Києва (крім адміністративно-територіальних одиниць на визначених територіях);</p> <p>у закладах культури і освіти, якщо об'єкт оренди було передано в оренду на погодинній основі;</p>	<p>1. Установити, що:</p> <p>...</p> <p>2) орендарям державного та комунального майна, розташованого на територіях можливих бойових дій, які включені до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії, затвердженого за формою, встановленою Кабінетом Міністрів України, орендна плата нараховується у розмірі:</p> <p>75 відсотків від розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації), якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс (його структурний підрозділ);</p> <p>50 відсотків від розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації).</p> <p>Нарахування орендної плати відповідно до цього підпункту 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 даних зазначеного переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії;</p>
<p>3) на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30 травня 2022 р., за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за</p>	<b>Виключити</b>



Фонд державного майна України  
№10-16-6359 від 07.03.2024  
КЕП: Коваль В. С. 07.03.2024 11:58  
3FAA9288358EC00304000000840638009345CC00  
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026  
23:59

<p>результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше, звільняються від орендної плати орендарі, які використовують майно, розміщене на територіях Кіровоградської, Дніпропетровської, Житомирської, Одеської областей;</p>	
<p>4) на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше:</p> <p>орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів), крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 75 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);</p> <p>орендарям, крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);</p> <p>орендарям на територіях, визначених у підпунктах 2 і 3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30 вересня 2022 р. і 30 травня 2022 р. відповідно і до закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього підпункту;</p>	<p><b>Виключити</b></p>
<p>7. 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, а гарантійний внесок встановлюється в порядку, визначеному абзацами восьмим – чотирнадцятим пункту 58 Порядку передачі в оренду</p>	<p><b>Виключити</b></p>

<p><del>державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585; 2021 р., № 51, ст. 3151) (далі – Порядок передачі майна в оренду).</del></p>	
<p>8. На період воєнного стану аукціони з передачі майна в оренду проводяться не раніше ніж через п'ять календарних днів, але не пізніше ніж через 35 днів після публікації в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду.</p> <p><del>На період воєнного стану, але не раніше появи відповідної технічної можливості, відображення документів та оприлюднення інформації про учасників та переможців аукціонів з передачі в оренду майна здійснюється з урахуванням таких особливостей:</del></p> <p><del>формування протоколів про результати електронних аукціонів, підписання його переможцем аукціону та оператором електронного майданчика здійснюється за правилами, встановленими Порядком передачі майна в оренду;</del></p> <p><del>інформація про кожного учасника є анонімною (закритою) та після закінчення електронного аукціону не розкривається;</del></p> <p><del>інформація про переможця та учасників аукціону у сформованому електронною торговою системою протоколі про результати електронного аукціонів є анонімною (закритою) для всіх, крім операторів електронних майданчиків, через які були подані заяви про участь учасниками аукціону, та орендодавця, які мають доступ до такої інформації;</del></p> <p><del>завантажені орендодавцем через особистий кабінет протокол про результати електронного аукціону, договір оренди та акт приймання-передачі є закритими та не відображаються в електронній торговій системі та на електронних майданчиках. Після припинення чи скасування воєнного стану такі документи стають публічними</del></p>	<p>8. На період воєнного стану аукціони з передачі майна в оренду проводяться не раніше ніж через п'ять календарних днів, але не пізніше ніж через 35 днів після публікації в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду.</p> <p><b>Виключити</b></p>

<p><del>(оприлюднюються) з моменту появи такої технічної можливості в електронній торговій системі.</del></p> <p><del>За зверненням учасника аукціону оператор електронного майданчика, через який була подана заява про участь таким учасником, надає такому учаснику інформацію про те, що такий учасник брав участь у відповідному аукціоні.</del></p> <p><del>Про появу технічної можливості вчиняти в електронній торговій системі дії, передбачені цим пунктом, а також про технічні особливості анонімності (закриття) інформації/документів, визначених цим пунктом, адміністратор електронної торгової системи повідомляє на своєму веб-сайті.</del></p>	
<p>12. Органи місцевого самоврядування можуть додатково приймати рішення з питань, визначених пунктом 1 цієї постанови, відповідно до Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”.</p>	<p>12. Органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про надання орендних знижок або звільнень, відмінних від встановлених цією постановою.</p>
<p>13. Установити, що:</p> <p>...</p> <p><del>2) протягом воєнного стану орендарі державного та комунального майна, які уклали договори оренди за результатами проведення електронних аукціонів або які уклали договори оренди без проведення аукціону відповідно до частини другої статті 15 Закону, мають право на повернення сплачених ними забезпечувальних депозитів за умови, що:</del></p> <p><del>етаном на останнє число місяця оренди, що передус місяцю, в якому отримана заява про повернення, відсутні зафіксовані в установленому порядку порушення умов договору оренди та заборгованість із сплати орендної плати;</del></p>	<p>13. Установити, що:</p> <p>...</p> <p>2) орендарі, яким протягом воєнного стану було повернено суми забезпечувальних депозитів (включаючи орендарів, у яких майно було вилучено, але повернуто після припинення чи скасування воєнного стану), зобов'язані повернути такі суми орендодавцям до 30 квітня року, що настає за роком, в якому оголошено про припинення чи скасування воєнного стану на території за місцезнаходженням орендованого майна, але у будь-якому разі не пізніше ніж за три місяці до дати припинення чи скасування договору оренди. Така вимога не поширюється на орендарів, договори оренди з якими будуть припинені станом на зазначену дату. Невиконання зазначеного обов'язку є підставою для дострокового розірвання договору на вимогу орендодавця. Орендодавець зобов'язаний попередити в порядку, передбаченому договором оренди, про розірвання договору за такою підставою не пізніше ніж за місяць до дати його розірвання. Договір не</p>

~~орендарі не є резидентами у розумінні Закону України “Про основні засади примусового вилучення в Україні об’єктів права власності Російської Федерації та її резидентів”;~~

~~забезпечувальний депозит повертається в сумі, що не перевищує 1 млн. гривень на орендаря (незалежно від кількості укладених таким орендарем договорів оренди державного або відповідно комунального майна). Таке обмеження не поширюється на вимоги:~~

~~– орендарів, у яких орендоване майно було вилучено відповідно до вимог Закону України “Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану”;~~

~~– орендарів, з якими договір оренди припинено відповідно до умов такого договору;~~

~~— переможців електронних аукціонів, які сплатили забезпечувальний депозит і авансовий внесок до укладення договору оренди, але станом на 24 лютого 2022 р. не уклали такий договір з будь-яких причин.~~

~~Для реалізації права, передбаченого цим підпунктом, орендар протягом воєнного стану, але у будь-якому разі не пізніше місяця після його припинення чи скасування, звертається до орендодавця із заявою про повернення суми сплаченого депозиту. У заяві орендар зазначає про відповідність орендаря умовам, передбаченим цим підпунктом, а також зазначає:~~

~~перелік договорів оренди, щодо яких орендар просить повернути сплачені суми забезпечувальних депозитів;~~

~~суми сплачених забезпечувальних депозитів за кожним з таких договорів;~~

може бути розірвано за такою підставою, якщо станом на дату розірвання договору, про яке орендодавець попередив орендаря, орендар повернув забезпечувальний депозит орендодавцю;

...

банківські реквізити орендаря, на які орендар просить повернути забезпечувальні депозити, сплачені за договорами оренди.

До заяви додається витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, якщо заявник є юридичною особою, або копія паспорта, якщо заявник є фізичною особою.

Заявник, що є юридичною особою, у структурі власності якої є інші юридичні особи, додатково подає схематичну структуру власності і копії паспортів усіх фізичних осіб, які відповідно до законодавства визнаються кінцевими бенефіціарними власниками юридичної особи — заявника. Така вимога не поширюється на банки та інші фінансові установи, утворені згідно із законодавством України.

Орендар надіслав свою заяву на адресу електронної пошти орендодавця, зазначену в договорі оренди.

Орендодавці і органи Державної казначейської служби зобов'язані повернути забезпечувальний депозит орендарю протягом 10 робочих днів з моменту отримання його заяви за умови відповідності орендаря умовам, що передбачені цим підпунктом, та подання всіх передбачених цим підпунктом документів. У разі недостатності документів для прийняття рішення орендодавець повідомляє про це орендарю листом, що надсилається на адресу електронної пошти, зазначену в договорі оренди.

Заявник несе відповідальність за достовірність інформації і документів, поданих орендодавцю. Орендодавець приймає рішення про відмову в задоволенні заяви орендаря, якщо орендар не відповідає умовам, за яких дозволяється повернення суми забезпечувального депозиту.

Орендарі, які отримали суми забезпечувальних депозитів відповідно до цього підpunkту (включаючи орендарів, у яких майно було вилучено, але повернуто після припинення чи скасування

<p>воєнного стану), зобов'язані повернути такі суми орендодавцям до 30 квітня року, що настає за роком, в якому оголошено про припинення чи скасування воєнного стану на території за місцезнаходженням орендованого майна, але у будь-якому разі не пізніше ніж за три місяці до дати припинення чи скасування договору оренди. Така вимога не поширюється на орендарів, договори оренди з якими будуть припинені станом на зазначену дату. Невиконання зазначеного обов'язку є підставою для дострокового розірвання договору на вимогу орендодавця. Орендодавець зобов'язаний попередити в порядку, передбаченому договором оренди, про розірвання договору за такою підставою не пізніше ніж за місяць до дати його розірвання. Договір не може бути розірвано за такою підставою, якщо станом на дату розірвання договору, про яке орендодавець попередив орендаря, орендар повернув забезпечувальний депозит орендодавцю;</p> <p>...</p>	
<p>16. Орендодавцям державного та комунального майна забезпечити нарахування орендної плати орендарям згідно з пунктом 1 цієї постанови, а також продовження та припинення договорів оренди відповідно до пункту 5 цієї постанови починаючи з 24 лютого 2022 року.</p>	<p><b>Виключити</b></p>

**Голова Фонду державного  
майна України**

**Віталій КОВАЛЬ**



**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.



# КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

## ПОСТАНОВА

від 2024 р. №

Київ

### Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634

Кабінет Міністрів України постановляє:

Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (Офіційний вісник України, 2022 р., № 46, ст. 2528, № 75, ст. 4552, № 89, ст. 5523; 2023 р., № 38, ст. 2009, 2024 р., № 14, ст. 899) зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ



UB  
Фонд державного майна України  
№10-16-6359 від 07.03.2024  
КЕП: Коваль В. С. 07.03.2024 11:58  
3FAA9288358EC0030400000840638009345CC00  
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026  
23:59

**Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України  
«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України  
від 27 травня 2022 р. № 634»**

**I. Визначення проблеми**

**Проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного  
регулювання**

Прийняттям регуляторного акта пропонується розв'язати проблему зменшення надходжень орендної плати до державного бюджету та відновити конкурентні умови оренди державного майна для всіх суб'єктів господарювання, які обмежились запровадженням орендних знижок у період воєнного стану.

**Причини виникнення проблеми**

Відповідно до підпункту 4 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова № 634) встановлено, що на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше:

орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів), крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 75 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

орендарям, крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

орендарям на територіях, визначених у підпунктах 2 і 3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30 вересня 2022 р. і 30 травня 2022 р. відповідно і до закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього підпункту.

Таке регулювання значно зменшує надходження до державного бюджету та створює нерівні умови оренди державного майна для орендарів, які уклали договори оренди після 24 лютого 2022 р., оскільки ними орендна плата сплачується у повному обсязі.

Чинні положення постанови № 634 були запроваджені з метою надання підтримки суб'єктам господарювання після оголошення воєнного стану шляхом надання відповідних орендних знижок.



## Оцінка важливості проблеми

За даними аналітичного модулю “Прозорро.Продажі” у 2022 та 2023 роках було укладено 2224 договори оренди державного майна за результатами аукціонів на суму 22 400 183,25 грн. Середня вартість 1 кв. м площі державного майна становить 32,3 грн.

Водночас відповідно до даних ІППС «Етап-Оренда», яка забезпечує централізований підхід до автоматизації збору, обробки, збереження та аналізу даних щодо договорів оренди державного майна, наразі є чинними 6720 договорів оренди державного майна, які були укладені до 24.02.2022. Середня вартість 1 кв. м площі державного майна за цими договорами, з урахуванням наданої знижки, становить 21,3 грн.

Вищезазначене призводить до створення неконкурентних умов оренди державного майна для суб'єктів господарювання, які уклали договори оренди після 24.02.2022.

### Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

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

### Причини неможливості розв'язання проблеми за допомогою ринкових механізмів та чинних регуляторних актів

Постановою № 634 закріплені особливості передачі в оренду державного та комунального майна у період воєнного стану. Тобто на сьогодні чинний регуляторний акт – єдиний нормативний акт, яким встановлено низку пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є наповнення державного бюджету, шляхом здійснення перегляду чинних положень законодавчих та нормативно-правових актів з питань оренди та зменшення пільгових умов при передачі в оренду державного майна.

Зокрема, проектом акта пропонується:

- здійснити перегляд чинних 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.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання.

Під час розроблення регуляторного акта розглянуто такі альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Не змінювати чинне регулювання, яким встановлено ряд пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.
Альтернатива 2	Внести зміни до чинного регуляторного акта (Постанови № 634), які передбачатимуть перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану, що в свою чергу надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні, оскільки не збільшаться надходження до державного бюджету.	Недоотримання 47 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати.

Альтернатива 2	Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 47 млн грн.	Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта 1 781 337,6 грн.
----------------	--	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Менші витрати на сплату орендної плати для громадян, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.	Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.
Альтернатива 2	Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.	Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта. Збільшення витрат на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	33	33	269	6385	6720
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,5	0,5	4	95	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Менші витрати на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.	Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.

Альтернатива 2	Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.	Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта за рік по суб'єктах господарювання: великого і середнього підприємництва - 5 647 415,4 грн; малого підприємництва - 558 702 444,6 грн; разом - 564 349 860 грн.
----------------	--	--

## ВИТРАТИ

**суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (порівняння чинного акта та проєкту акта)**

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проєкт регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн
3	Витрати на сплату орендної плати, після скасування встановлених орендних знижок – на 1 рік	0	85 460,4 грн
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	0	85 566,9 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	66	66
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	5 647 415,4 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»

## 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 здійснювалися Фондом державного майна України шляхом проведення електронних консультацій протягом

оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, – 6 654 (одиниці);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 99 відсотків.

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

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проект регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн
3	Витрати на сплату орендної плати, після скасування встановлених орендних знижок – на 1 рік	0	83 858,4 грн
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	0	83 964,9 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	6 654	6 654
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	558 702 444,6 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».

#### **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 діючі орендні пільги з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану унеможливають збільшення надходжень до Державного бюджету України, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятною, тому що перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна, що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	<p><b>Громадяни:</b> Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.</p> <p><b>Держава:</b> Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 47 млн грн.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.</p>	<p><b>Громадяни:</b> Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта.</p> <p>Збільшення витрат на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p> <p><b>Держава:</b> Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта, 1 781 337,6 грн.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b></p>	<p><b>Досягнення цілей державного регулювання.</b></p> <p>Є найбільш прийнятною, тому що перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності</p>

		<p>Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта за рік по суб'єктах господарювання: великого і середнього підприємництва - 5 647 415,4 грн; малого підприємництва - 558 702 444,6 грн; разом - 564 349 860 грн.</p>	<p>та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна, що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.</p>
Альтернатива 1	<p><b>Громадяни:</b> Менші витрати на сплату орендної плати для громадян, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p> <p><b>Держава:</b> Відсутні, оскільки не збільшаться надходження до державного бюджету.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> Менші витрати на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p>	<p><b>Громадяни:</b> Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.</p> <p><b>Держава:</b> Недоотримання 47 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.</p>	<p>Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки діючі орендні пільги з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану унеможливають збільшення надходжень до Державного бюджету України, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.</p>

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
---------	---	--

Альтернатива 1	Збереження неконкурентних умов оренди державного та комунального майна для орендарів, договори з якими укладені після 24.02.2022.	Х
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**

Орендодавцям державного та комунального майна, необхідно в порядку, передбаченому чинним законодавством про оренду, здійснити перегляд розміру орендної плати за договорами оренди, з метою приведення розміру орендної плати таких договорів у відповідність до чинних орендних пільг.

Здійснення орендодавцями контролю за договорами оренди, які потребують перерахунку орендної плати, у зв'язку із введенням в дію нового підходу до розрахунку орендної плати.

## **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**

Проект постанови стосується інтересів громадян, держави та суб'єктів господарювання. Негативних наслідків у зв'язку з прийняттям регуляторного акта не очікується.

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

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

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 (тривалість – 1 рік).

**Витрати на  
адміністрування регулювання  
Фонд державного майна України**

Процедура регулювання суб'єктів підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедури у (години)	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
1. Облік договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України	1	66,27**	1	6720	445 334,4 грн*
2. Розрахунок (перерахунок) розміру орендної плати за договорами оренди, на яких буде поширюватися прийнята постанова	2	66,27**	1	6720	890 668,8 грн*
3. Інші адміністративні процедури: ** надання консультацій, письмових відповідей	1	66,27**	1	6720	445 334,4 грн*
Разом за рік	4	X	X	X	1 781 337,6 грн
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	X

\* 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 (11 300:21:8=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.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проєкту постанови не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

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

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Запропонований проєкт акта 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.

Постанова набере чинності з дня її офіційного публікування.

## **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 показниками:

- кількість договорів оренди, укладених після набрання чинності проєктом постанови;
- кількість договорів оренди, припинених після набрання чинності проєктом постанови.

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Стосовно запропонованого акта уповноваженим органом виконавчої влади здійснюватимуться базове, повторне та періодичне відстеження у

строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись шляхом статистичного методу.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом узагальнення результатів, 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 регуляторного акта.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі державного майна.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України.

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Віталій КОВАЛЬ**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**постановою Кабінету Міністрів України**  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ЗМІНИ,**  
**що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України**  
**від 27 травня 2022 р. № 634**

1. У пункті 1 постанови:

1) підпункт 2 викласти у такій редакції:

«2) орендарям державного та комунального майна, розташованого на територіях можливих бойових дій, які включені до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії, затвердженого за формою, встановленою Кабінетом Міністрів України, орендна плата нараховується у розмірі:

75 відсотків від розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації), якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс (його структурний підрозділ);

50 відсотків від розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації).

Нарахування орендної плати відповідно до цього підпункту 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 даних зазначеного переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії;»;

2) підпункти 3 та 4 виключити.

2. Пункт 7 постанови виключити.

3. Абзаци другий – восьмий пункту 8 постанови виключити.

4. Пункт 12 постанови викласти у такій редакції:

«12. Органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про надання орендних знижок або звільнень, відмінних від встановлених цією постановою.».

5. Підпункт 2 пункту 13 постанови викласти у такій редакції:



«2) орендарі, яким протягом воєнного стану було повернено суми забезпечувальних депозитів (включаючи орендарів, у яких майно було вилучено, але повернуто після припинення чи скасування воєнного стану), зобов'язані повернути такі суми орендодавцям до 30 квітня року, що настає за роком, в якому оголошено про припинення чи скасування воєнного стану на території за місцезнаходженням орендованого майна, але у будь-якому разі не пізніше ніж за три місяці до дати припинення чи скасування договору оренди. Така вимога не поширюється на орендарів, договори оренди з якими будуть припинені станом на зазначену дату. Невиконання зазначеного обов'язку є підставою для дострокового розірвання договору на вимогу орендодавця. Орендодавець зобов'язаний попередити в порядку, передбаченому договором оренди, про розірвання договору за такою підставою не пізніше ніж за місяць до дати його розірвання. Договір не може бути розірвано за такою підставою, якщо станом на дату розірвання договору, про яке орендодавець попередив орендаря, орендар повернув забезпечувальний депозит орендодавцю;».

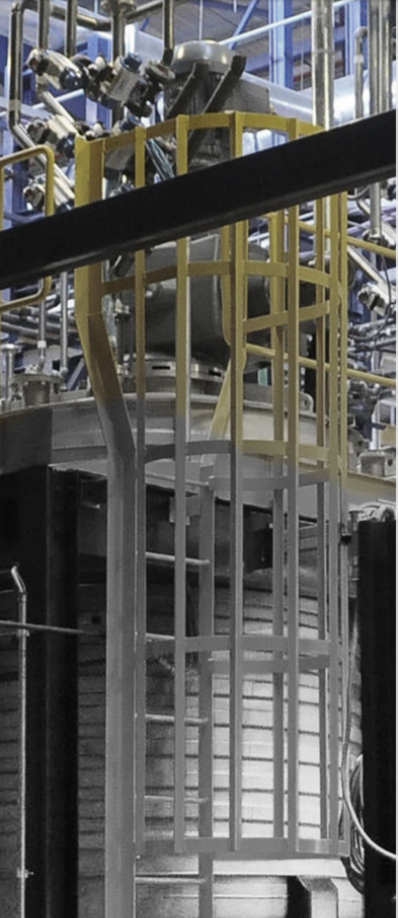
6. Пункт 16 постанови виключити.

---

docflow x Про оренду державного та комунального майна x Деякі питання оренди державного та комунального майна x spfu.gov.ua/ua/documents/press: x +

spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/civil-consultations-electronic/17854.html

ПРО ФОНД ДІЯЛЬНІСТЬ ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА ПРЕС-ЦЕНТР



- Апарат Фонду
  - Регіональні відділення
  - Нормативна база
- Регуляторні акти
  - Плани підготовки
  - Повідомлення про оприлюднення
  - Проекти
  - Звіти з відстеження
  - Відомості про регуляторну діяльність
  - Систематизація регуляторних актів
  - Заходи з відстеження
- Очищення влади
- Антикорупційна діяльність
- Фінансові ресурси
- Робота з персоналом
- Первинна профспілкова організація Фонду
- Внутрішній аудит
- Колегія
- Внутрішній контроль
- Зв'язки з інвесторами
- Енергоефективність
- Адміністративні послуги

## Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634»

**Повідомлення про оприлюднення проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 р. № 634»**

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

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 зменшено, 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.

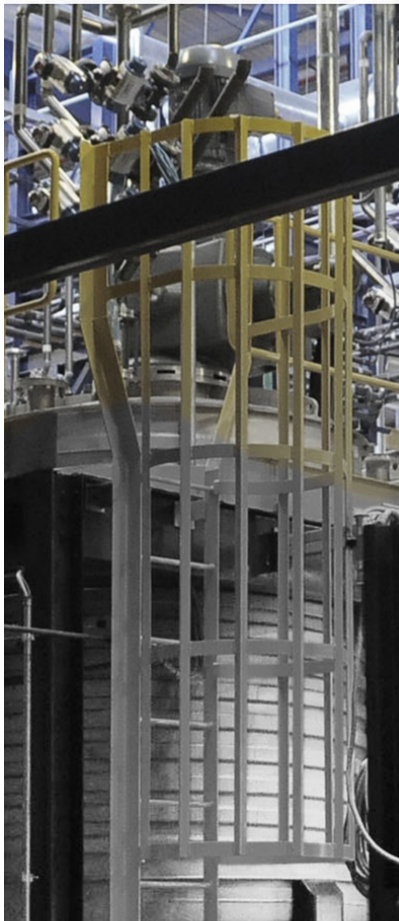
Наразі положенням пункту 7 постанови № 634 встановлено, що на період воєнного стану у разі, коли залишкова балансова вартість об'єкта оренди, що є нерухомим майном, є меншою, ніж 10 відсотків його



12:26 26.02.2024



УВ  
Фонд державного майна України  
№10-16-6359 від 07.03.2024  
КЕП: Коваль В. С. 07.03.2024 11:58  
3FAA9288358EC00304000000840638009345CC00  
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026 23:59



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 цінних 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 введено для забезпечення фінансової підтримки орендарів та можливості використання ними сплачених коштів на інші потреби.

Положення застосовувалося 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.

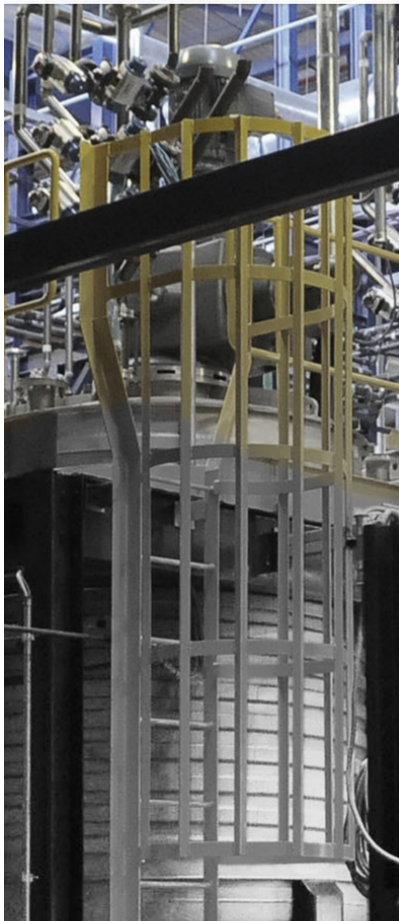
Відповідно до положень постанови № 634 наразі відображення документів та оприлюднення інформації про учасників та переможців аукціонів з передачі в оренду майна не здійснюється.

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.

Проектом 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»;





Положення застосовувалось тривалий час, отже, орендарі, як і ба...

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.

Проектом 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.

Зауваження та пропозиції до проекту постанови 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: (e-mail: л. 200-33-68, e-mail: iryna.skorokhod@spfu.gov.ua ).

Зауваження та пропозиції до проекту постанови приймаються Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

[Проект постанови](#)

[Зміни](#)

[Порівняльна таблиця](#)

[Пояснювальна записка](#)

[Аналіз регуляторного впливу](#)

