

## ПРОПОЗИЦІЇ

**Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства  
України**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про  
Фонд державного майна України» та інших законодавчих актів України  
щодо сприяння залученню інвестицій в процесі приватизації та оренди  
державного і комунального майна»**

Ініціатори законопроекту: Підласа Р. А., Дунда О. А., Корнієнко О. С. та інші

Реєстраційний номер 4572 від 4 січня 2021 р.

**Пропозиції надаються до першого читання**

1. Законопроект потребує доопрацювання.

2. Проектом Закону з метою посилення спроможності Фонду державного майна здійснювати покладені на нього функції викладається у новій редакції Закон України «Про Фонд державного майна України».

Також для пришвидшення і удосконалення процесів приватизації вносяться зміни до ряду законів та кодексів України.

Проектом Закону пропонується до повноважень Фонду державного майна віднести:

затвердження (погодження) річних фінансових планів суб'єктів господарювання державного сектору економіки, що належать до сфери його управління;

проведення моніторингу фінансово-економічних показників діяльності таких суб'єктів.

Зазначені положення проекту Закону потребують узгодження із загальними повноваженнями уповноважених органів управління щодо реалізації прав держави як власника об'єктів державної власності, що належать до сфери їх управління. Так, нормами частини першої статті 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» (далі – Закон про управління), визначено, що уповноважені органи управління відповідно до покладених на них завдань:

затверджують річні фінансові та інвестиційні плани, а також інвестиційні плани на середньострокову перспективу (3-5 років) державних підприємств і господарських структур, що належать до сфери їх управління, та здійснюють контроль за їх виконанням;

проводять моніторинг фінансової діяльності, зокрема виконання показників фінансових планів підприємств, що належать до сфери їх управління та вживають заходів до поліпшення їх роботи.



ДОКУМЕНТ СЕД Мінекономіки АСКОД

Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000007CF72E0074EE8200

Підписувач Петрашко Ігор Ростиславович

Дійсний з 30.03.2020 0:00 по 30.03.2022 0:00

Мінекономіки



3212-04/30 від 24.02.2021 12:09:25

Проектом Закону передбачається, що Фонд державного майна України відповідно до його повноважень надає центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику економічного, соціального розвитку і торгівлі, в установленому цим органом порядку звіти про виконання функцій з управління об'єктами державної власності, в тому числі корпоративними правами держави, зокрема зведену інформацію про показники фінансового плану підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління.

Зазначені положення потребують узгодження із нормами Закону про управління, згідно з якими:

Фонд державного майна України відповідно до законодавства подає центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності, за затвердженою ним формою інформацію про:

фінансово-господарську діяльність кожного державного підприємства, установи, організації, що належать до сфери його управління, а також господарського товариства, щодо якого він виконує функції з управління корпоративними правами;

укладені контракти з керівниками суб'єктів господарювання державного сектору економіки (підпункт «й» пункту 1 частини першої статті 7);

суб'єкти управління, визначені цим Законом, подають центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності, за затвердженою ним формою:

зведену інформацію щодо показників фінансового плану підприємств, що перебувають у сфері їх управління до 1 вересня року, що передує плановому, а щодо їх виконання - до 1 квітня року, що настає за звітним;

інформацію про:

фінансово-господарську діяльність кожного окремого суб'єкта господарювання державного сектору економіки, що перебуває у сфері їх управління;

стан об'єктів державної власності, в тому числі корпоративних прав держави, що перебувають в їх управлінні;

виконання стратегічних планів розвитку державних підприємств, державних акціонерних товариств і господарських структур, управління корпоративними правами або контроль за діяльністю яких вони здійснюють (частина шоста статті 16).

Статтею 21 проекту нової редакції Закону України «Про Фонд державного майна України» пропонується визначити умови оплати праці працівникам Фонду державного майна та його територіальних органів.

Зазначені норми не відповідають нормам статті 8 Закону України «Про оплату праці, статті 20 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» та пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 19.09.2019 № 117 «Про внесення змін до деяких законів України щодо перезавантаження влади», згідно яких визначення умов оплати праці, грошового забезпечення працівників державних органів віднесено до основних повноважень Кабінету Міністрів України.

Крім того, вважаємо, що проект Закону потребує доповнення положеннями щодо критеріїв перетворення державних підприємств у товариства з обмеженою відповідальністю та особливостей такого перетворення.

Пунктом 19 розділу I проекту Закону пропонується внести зміни до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Так, частину першу статті 1 пропонується доповнити пунктом 17<sup>1</sup>, яким передбачено функціонування Комісії з розгляду скарг, підготовки пропозицій та відбору операторів електронних майданчиків як постійно діючого колегіального органу, що утворюється з метою відбору операторів електронних майданчиків, розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

При цьому Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) передбачена діяльність Комісії з розгляду скарг та підготовки пропозицій як постійно діючого колегіального органу, що утворюється з метою розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Таким чином, реалізація запропонованих положень проекту Закону може призвести до різночитань в частині повноважень зазначених Комісій, оскільки законодавством про оренду не передбачено повноважень Комісії з відбору електронних майданчиків та розгляду скарг та пропозицій в частині організації і проведення аукціонів щодо приватизації державного та комунального майна.

Запропонованими змінами до статті 13 Закону про оренду пропонується передбачити, що Порядком передачі майна в оренду визначатиметься, зокрема, розмір, порядок та строки сплати забезпечувального депозиту.

Такі положення не підтримуються, оскільки їх реалізація зумовить покладання на орендарів додаткового фінансового зобов'язання, зменшить кількість суб'єктів, зацікавлених в оренді державного майна, призведе до відволікання обігових коштів у бізнесу на тривалий строк – термін дії договору оренди.

Також зазначені положення не містять механізму зберігання Фондом державного майна отриманих коштів, нарахування відсотків на такі кошти, вибору банку та відкриття відповідного рахунку, механізму прийняття рішення про повернення та сум повернення забезпечувального депозиту орендарю після припинення договору оренди у разі наявності претензій орендодавця.

Вказані фактори містять корупційні ризики застосування такого механізму як забезпечувальний депозит.

Крім того, не надано пояснення запропонованих змін.

Проектом Закону пропонується виключити у частині шостій статті 6 Закону про оренду норми, відповідно до яких рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів державних підприємств, приймається Кабінетом Міністрів України, а щодо єдиних майнових комплексів комунальних підприємств приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Мінекономіки не підтримує запропоновані зміни, оскільки вони можуть призвести до зміни умов, за яких майновий комплекс передається в оренду, вимог до потенційних орендарів, неналежного контролю за використанням орендованих єдиних майнових комплексів та виконанням умов договорів оренди, що матиме негативні наслідки для захисту інтересів держави.

Пропонуємо Розділ II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону про оренду з метою припинення псевдо-договорів оренди (або прихованих договорів зберігання, експлуатації тощо) та приведення їх у відповідність до вимог Закону про оренду доповнити новим пунктом 4-1 такого змісту:

«4-1. Об'єкти, щодо яких були укладені договори про передачу права на експлуатацію, передбачені преамбулою цього Закону, договори зберігання (крім договорів публічного зберігання), якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності, передбачені частиною третьою статті 2 цього Закону, договори безоплатного користування та договори позики (крім випадків, передбачених галузевим законодавством), укладені до набрання чинності цим Законом, після закінчення строку дії таких договорів, але не пізніше ніж через шість місяців з дня набрання

чинності Порядком передачі майна в оренду, включаються до Переліку першого типу та передаються в оренду згідно з вимогами Порядку передачі майна в оренду. Внесення змін до таких договорів в частині збільшення строку дії договору не допускається.»

Проектом Закону пропонується доповнити статтю 9 Закону України про оренду положенням, згідно з яким стартова орендна плата за об'єкт оренди, який орендується за договором, що продовжується на аукціоні, визначається як більша з таких сум:

остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується;  
або відсоток від вартості об'єкта оренди, встановлений згідно з Порядком передачі майна в оренду (для об'єктів оренди державної власності) або представницьким органом місцевого самоврядування (для об'єктів оренди комунальної власності). Якщо представницький орган місцевого самоврядування не встановив відсоток для визначення стартової орендної плати для цілей продовження договорів оренди на аукціоні, застосовується відсоток, встановлений згідно з Порядком передачі майна в оренду. Вартість об'єкта оренди визначається відповідно до статті 8 цього Закону.

Проте, слід зазначити, що частиною другою статті 17 Закону про оренду встановлено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна.

Водночас, частиною сьомою статті 18 Закон про оренду, зокрема, передбачено, що орендна плата за договором оренди, який може бути продовжений без проведення аукціону, встановлюється одним із таких способів:

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

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Таким чином, Законом передбачено, що для визначення розміру орендної плати договорів оренди, які продовжуються, застосовується орендна ставка (яка визначається саме у відсотках) до вартості об'єкта оренди.

Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок передачі майна в оренду), зокрема, встановлює:

порядок функціонування електронної торгової системи, порядок та строки передачі майна в оренду, подання заяв на участь в аукціоні, проведення аукціонів, розмір, порядок та строки сплати, повернення гарантійних, реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), порядок та строки підписання, опублікування протоколу та договору оренди за результатами аукціону; порядок включення потенційного об'єкта оренди до Переліку відповідного типу; підготовку до передачі об'єкта оренди на аукціоні; порядок набуття статусу учасника електронного аукціону; порядок внесення змін до договору оренди; розподіл орендної плати для об'єктів, що перебувають у державній власності; порядок продовження договорів оренди; порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень; порядок передачі майна в суборенду; порядок страхування орендованого майна тощо.

Включення до Порядку передачі майна в оренду положень щодо визначення розміру орендної плати, які регулюються окремим нормативно-правовим актом, є недоцільним, а також можуть призвести до різнотлумачень та/або дублювання норм законодавства з питань оренди.

Таким чином, відповідне положення законопроекту пропонуємо викласти у редакції такого змісту:

«2. Стартова орендна плата за об'єкт оренди, який орендується за договором, що продовжується на аукціоні, визначається як більша з таких сум:

остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується;  
на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки, визначеної відповідно до Методики розрахунку орендної плати, до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом.».

**Міністр розвитку економіки,  
торгівлі та сільського  
господарства України**  
\_\_\_\_\_ 2021 р.

**Ігор ПЕТРАШКО**