



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 _____

Комітет Верховної Ради України з питань економічного розвитку

Про проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо спрощення розміщення об'єктів інфраструктури електронних комунікаційних мереж»
(реєстр. № 9164 від 31.03.2023)

На виконання доручення Прем'єр-міністра України від 06.04.2023 № 10071/1/1-23 до звернення Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку від 04.04.2023 № 04-16/13-2023/68329 надаємо висновки, підготовлені Фондом державного майна України (далі – Фонд) за участю залучених міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо спрощення розміщення об'єктів інфраструктури електронних комунікаційних мереж» (реєстр. № 9641 від 31.03.2023), внесеного народними депутатами України Бурмічем А. П., Яковенко Є. Г. (далі – законопроєкт).

Законопроєкт передбачає закріплення на законодавчому рівні можливості отримання в оренду державного та комунального майна постачальниками електронних комунікаційних послуг для розміщення технічних засобів електронних комунікацій без проведення аукціонів. Крім того, законопроєктом передбачено встановити можливість продовження договорів оренди державного та комунального майна без проведення аукціону для постачальників електронних комунікаційних послуг для розміщення технічних засобів електронних комунікацій.

Слід зазначити, що правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, та майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна регулюються нормами Закону України від 3 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Окремі процедурні моменти передачі майна в оренду деталізовано Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим



постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок).

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

Згідно з пунктом 52 Порядку стартова орендна плата на першому аукціоні, зокрема, для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті Закону про оренду.

Наразі Фондом та його регіональними відділеннями обліковуються 117 договорів оренди державного майна, укладених за результатами аукціонів з постачальниками електронних комунікаційних послуг. Співвідношення орендної плати за такими договорами до 1 кв. м площі орендованого майна становить 156 грн /кв. м.

Водночас до набрання чинності Законом про оренду базова орендна плата визначалася на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786, на підставі вартості орендованого майна, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки.

Також Фондом та його регіональними відділеннями обліковуються 215 договорів оренди державного майна, укладених з постачальниками електронних комунікаційних послуг для розміщення технічних засобів електронних комунікацій, до запровадження механізму передачі в оренду державного майна шляхом проведення електронного аукціону. Співвідношення орендної плати за такими договорами до 1 кв. м площі орендованого майна становить 221 грн / кв. м.

Падіння співвідношення орендної плати до 1 кв. м приблизно на 29 відсотків викликане порядком визначення стартової орендної плати на аукціоні та відсутністю конкуренції на аукціонах з передачі в оренду державного нерухомого майна, учасниками яких є постачальники електронних комунікаційних послуг.

Відповідно до аналітичного модуля електронної торгової системи «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» з моменту набрання чинності Законом про оренду та запровадження процедури передачі в оренду державного та комунального майна шляхом проведення електронних аукціонів постачальники електронних комунікаційних послуг взяли участь у близько 1700 аукціонах з оренди як державного, так і комунального майна, з них лише у 8 аукціонах було подано 2 цінові пропозиції, у решті аукціонів подано лише одну цінову пропозицію.

Отже, встановлення стартової орендної плати на рівні 1 відсотка балансової вартості об'єкта оренди призводить до зменшення надходжень до державного бюджету, оскільки через відсутність конкуренції її розмір не зростає шляхом подання більших цінових пропозицій іншими учасниками аукціону.

Водночас під час передачі в оренду державного нерухомого майна без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно

до Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 (далі – Методика).

Пунктом 6 Методики встановлено, що у разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 13 Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), × орендну ставку, визначену згідно з додатком 1 до Методики (у разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону)/100.

Враховуючи наведене, запропоновані законопроектом зміни можуть збільшити надходження до державного бюджету від орендної плати за майбутніми договорами оренди державного майна, укладеними з постачальниками електронних комунікаційних послуг без проведення аукціону, у розмірі близькому до розміру падіння співвідношення орендної плати до 1 кв. м, після початку визначення стартової орендної плати як 1 відсоток від балансової вартості об'єкта оренди.

Проте визначити абсолютні величини такого зростання наразі неможливо через відсутність інформації про майбутній попит постачальників електронних комунікаційних послуг на оренду державного нерухомого майна.

З урахуванням викладеного, за результатами розгляду запропонований законопроект підтримується.

Водночас Міністерством фінансів України надано експертний висновок до законопроекту, у якому зазначено, що законопроект не підтримується та реалізація його норм може призвести до недонадходжень державного бюджету, зокрема від надходжень у вигляді плати за оренду цілісних майнових комплексів та іншого державного майна.

Міністерством юстиції України повідомлено про відсутність зауважень та пропозицій до законопроекту.

Згідно з дорученням Прем'єр-міністра України від 06.04.2023 № 10071/1/1-23 очікуються також позиції до законопроекту від інших залучених міністерств, які додатково буде надіслано Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку.

Додатки: 1. Лист Міністерства фінансів України разом з додатком на 4 арк. в 1 прим.

2. Лист Міністерства юстиції України на 1 арк. в 1 прим.

В. о. Голови Фонду

Денис ШУГАЛІЙ