

**Кравчук Олексій Олегович,**  
к.ю.н., докторант НТУУ «КПІ»

## **УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕДУР НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА**

Державне майно, передане в оренду, відповідно до закону, належить до об'єктів управління державної власності. При передачі в оренду державного майна виникають організаційно-управлінські відносини, що врегульовані нормами адміністративного права. Основними напрямками управлінської діяльності у сфері оренди державного майна, які здійснюються органами державної виконавчої влади та іншими уповноваженими суб'єктами, є: розгляд звернень щодо оренди державного майна, погодження умов договорів оренди, проведення конкурсів на право оренди державного майна, укладення договору, справляння орендної плати, контроль за її сплатою та розмежування, контроль за використанням орендованого майна та виконанням договорів оренди, захист прав держави у разі порушення умов договорів оренди та здійснення інших організаційно-правових заходів, пов'язаних із наданням в оренду майна державної власності. Ці адміністративні процедури, що здійснюються Фондом державного майна, уповноваженими органами управління, державними підприємствами, організаціями, установами в рамках реалізації повноважень з управління майном державної власності.

Регулярне встановлення Законом про Державний бюджет конкурсного порядку оренди державного майна, що практикувалося до 2011 року, слід визнати як суттєвий недолік в сфері правового-регулювання цих відносин. Доцільно або впровадити ці зміни на постійній основі (шляхом унесення відповідних змін до Закону «Про оренду державного та комунального майна»), або відмовитися від них взагалі, надавши підприємствам та організаціям – балансоутримувачам право надавати в оренду певні види державного та комунального майна за самостійним

рішенням. Не зважаючи на те, що запровадження виключного конкурсного порядку оренди здійснюється з метою більш прозорого механізму прийняття рішень про надання в оренду, слід розуміти, що поширюючи цей порядок на оренду будь-якого державного майна, законодавець у деяких випадках позбавляє орендодавців доходів від оренди. Наведене обумовлюється тим, що витрати часу і коштів на проведення конкурсу в деяких випадках перевищують економічний ефект від короткотермінової оренди чи від оренди нерухомого майна незначних площ (як для орендарів, так і для орендодавців). Тому слід розглянути можливість зменшення площ нерухомого майна, які надаються в оренду підприємствами самостійно, без проведення конкурсу та погодження з органами управління, та/або впровадити обмеження термінів дії таких договорів оренди. При цьому, на нашу думку, право на самостійне надання в оренду державного майна, що відповідає певним критеріям (на короткий термін або при незначних розмірах площ нерухомого майна) – слід залишити за балансоутримувачами.

Існує необхідність покладення на орендодавців (навіть у випадках, коли в їх ролі виступають підприємства та організації – балансоутримувачі) контролю за своєчасністю та повнотою сплати орендної плати за використання державного майна (в т.ч. тієї частини, яка сплачується орендарем безпосередньо до бюджету). Як варіант слід розглянути можливість покладення повноважень зі здійснення цього контролю на податкові органи (за аналогією з платою за оренду земельних ділянок державної та комунальної власності).

Передбачену законом можливість передачі орендованого майна (крім оренди ЦМК) на баланс орендаря, а також норму, що встановлює обов'язкове припинення орендованого як ЦМК підприємства як юридичної особи – слід визнати як суттєвий недолік правового регулювання цих відносин. Норми, що передбачають визначення порядку нарахування амортизаційних відрахувань та залишення їх у розпорядженні однієї зі сторін договору оренди – є застарілими потребують удосконалення. При укладенні договору оренди в умовах чинного на сьогодні законодавства, на практиці доцільно передбачати, що власником амортизаційних відрахувань є орендодавець.

Доцільно передбачити в законі порядок оформлення акту приймання-передачі орендованого майна державної власності, який необхідно визначити документом, що підтверджує фактичні орендні відносини.

Впровадження обов'язкової реєстрації права оренди незалежно від строку може негативно відбитися на динаміці надходжень від орендної плати в орендодавців та до бюджету.

При внесенні змін до Закону України „Про оренду державного та комунального майна” доцільно статтю 14 викласти в такій редакції:

„Стаття 14. Особливості оренди підприємства (його структурного підрозділу) як цілісного майнового комплексу

У разі оренди підприємства як цілісного майнового комплексу повноваження з управління підприємством переходять до орендаря, який здійснює управління безпосередньо або має право призначити орган (органи) управління відповідно до статуту підприємства.

У разі оренди структурного підрозділу підприємства як цілісного майнового комплексу, перед передачею його в оренду здійснюється його виділ зі створенням на його базі окремої юридичної особи державної або комунальної власності.

Під час здійснення управління орендованим підприємством орендар не має право без згоди орендодавця приймати рішення щодо припинення (реорганізації, ліквідації) юридичної особи, відчуження та списання основних засобів орендованого підприємства. Договором оренди можуть бути передбачені також додаткові обмеження щодо прав орендаря в самостійному розпорядженні майном орендованого підприємства (зокрема щодо укладення угод)”.

При внесенні змін до Закону України „Про здійснення державних закупівель” необхідно:

а) у пункті 23 частини 1 ст. 1 слова „найм (оренда)” виключити.

б) частину 3 ст. 2 доповнити новим абзацом восьмим такого змісту: „оренда державного і комунального майна”.