

АДМІНІСТРАТИВНІ ПРОВАДЖЕННЯ У СФЕРІ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА

Одним із способів використання об'єктів державної власності, що не використовуються безпосередньо державними підприємствами, організаціями, установами, є надання їх в оренду. Управлінська діяльність органів виконавчої влади та інших уповноважених суб'єктів, що здійснюється при вирішенні питань оренди державного майна, є важливою функцією у сфері управління державною власністю в Україні. Здійснення цієї діяльності характеризується серйозними практичними проблемами, вирішення яких потребує удосконалення всього механізму її адміністративно-правового регулювання.

У статті 1 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” окремо названо дві групи суспільних відносин, що ним регулюються. Перша група – це організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів. До другої групи належать майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Відповідно, перша із названих груп суспільних відносин є адміністративно-правовими і врегульовані нормами адміністративного права.

Організаційні відносини у сфері передання майна державної власності в оренду виникають у процесі діяльності державних органів, підприємств-організацій, установ-орендодавців у взаємодії їх з орендарями такого майна та іншими особами щодо: укладення договору оренди, безпосередньої передачі об'єкта державного майна орендодавцеві та прийняття його від орендодавця при закінченні дії договору оренди, контролю за використанням орендованого майна, контролю за своєчасністю та повнотою сплати орендної плати за використання орендованого майна державної власності, в тому числі в частині, яка безпосередньо зараховується до Державного бюджету України. Виникнення та реалізація прав і обов'язків учасників відповідних правовідносин здійснюються в рамках відповідних адміністративних проваджень, особливості яких полягають в тому, що суб'єктами таких проваджень від імені держави-власника можуть виступати не лише державні органи, але й інші юридичні особи, визначені законом як орендодавці державного майна.

Протягом декількох років в Україні практикувалося врегулювання порядку вирішення питань щодо оренди державного майна в законах про Державний бюджет України. Так наприклад статтею 72 Закону України „Про Державний бюджет України на 2010 рік” було встановлено, що у 2010 році передача в оренду державного та комунального майна (окрім деяких винятків) здійснюється виключно на конкурсних засадах. Аналогічне було передбачене також законами про Державний бюджет декількох попередніх років. Законом України „Про внесення змін до Бюджетного кодексу України та деяких інших законодавчих актів України” (від 23 грудня 2010 р. № 2856-VI), що був опублікований 30 грудня 2010 р., а набрав чинності вже з 1 січня 2011 р., до статті 9 Закону „Про оренду державного та комунального майна” вносилися зміни, впроваджувалася на постійній основі норма, що передбачала передачу в оренду державного та комунального майна виключно на конкурсних засадах (окрім деяких винятків). На сьогодні визначення Порядку проведення конкурсу на право оренди об'єктів державної власності віднесено до компетенції Кабінету Міністрів України. Порядок проведення конкурсу на право оренди державного майна затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906.

Адміністративне провадження (процедура) передачі в оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), полягає в сукупності таких послідовних стадій:

– оголошення ініціативи (пропозиції) щодо передачі майна в оренду, якщо така ініціатива виходить від орендодавця (факультативна стадія);

- надходження орендодавцеві заяви та інших документів щодо оренди об'єкта державної власності;
 - направлення орендодавцем копій матеріалів про оренду органу управління, органу Антимонопольного комітету (у випадках, визначених законом);
 - розгляд матеріалів в органі управління, та в органі Антимонопольного комітету (у випадках, визначених законом) із наданням орендодавцеві висновків про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди з підстав, передбачених законом;
 - розміщення орендодавцем в офіційних друкованих засобах масової інформації та на своєму веб-сайті оголошення про намір передати майно в оренду або відмова в укладенні договору оренди із повідомленням про це заявника;
 - прийняття орендодавцем заяв про оренду відповідного майна;
 - прийняття наказом орендодавця рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди;
 - оголошення орендодавцем конкурсу на право оренди – у разі надходження двох і більше заяв про оренду;
 - проведення конкурсу на право оренди із визначенням переможця;
 - прийняття рішення щодо укладення договору оренди без конкурсу – у виключних визначених законом випадках (альтернативна стадія);
 - оскарження відмови в укладенні договору, неодержання відповіді, інших рішень, дій та бездіяльності орендодавця, органів управління до суду (факультативна стадія).
- Проведення щодо проведення конкурсу на право оренди державного майна в свою чергу включає такі стадії:
- утворення наказом орендодавця конкурсної комісії;
 - визначення умов конкурсу;
 - публікація оголошення про проведення конкурсу із наведенням інформації про умови конкурсу та іншої інформації, визначеної законодавством;
 - надання учасниками заяв про участь у конкурсі та документів, зазначених в оголошенні про конкурс (крім пропозиції щодо розміру орендної плати), у необхідних випадках надається висновок органу Антимонопольного комітету про можливість передачі претенденту в оренду зазначеного майна;
 - розгляд поданих претендентами документів та підготовка і подання орендодавцю списку претендентів, допущених до участі в конкурсі;
 - затвердження наказом орендодавця списку учасників конкурсу;
 - проведення конкурсною комісією відкритого засідання (конкурсу) для визначення переможців за принципом аукціону, – з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати, – у разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
 - складення комісією протоколу за результатами конкурсу та подання;
 - затвердження протоколу про результати конкурсу наказом орендодавця;
 - направлення переможцю конкурсу проекту договору оренди;
 - проведення додаткового засідання комісії для визначення іншого переможця – у разі відмови переможця від укладення договору оренди або порушення строку підписання ним договору.