



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

23.01.2025

м. Київ

N 103

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
05 березня 2025 р. за N 351/43757

Про затвердження Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна

Відповідно до частини п'ятої статті 26 Закону України від 03 жовтня 2019 року N 157-IX "Про оренду державного та комунального майна"

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна, що додається.
2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Фонду державного майна України від 14 травня 2012 року N 655 "Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди", зареєстрований у Міністерстві юстиції України 22 травня 2012 року за N 809/21121.
3. Департаменту оренди та розпорядження державним майном забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.
4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови Фонду державного майна України.

В. о. Голови Фонду**Іванна СМАЧИЛО****ПОГОДЖЕНО:****Голова Державної
регуляторної служби України****Олексій КУЧЕР**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного майна України
23 січня 2025 року N 103

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна

I. Загальні положення

1. Цей Порядок встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням державного майна, переданого в оренду.
2. Контрольними заходами у сфері оренди державного майна є:
 - постійний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі - постійний контроль);
 - періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі - періодичний комплексний контроль);
 - позаплановий контроль за виконанням умов договору оренди та використанням державного майна, переданого в оренду (далі - позаплановий контроль).
3. Під час здійснення контрольних заходів учасники перевірки керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим Порядком та договором оренди.
4. За результатами здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням державного майна, переданого в оренду, складається звіт за формою, наведеною в додатку до цього Порядку.

II. Постійний контроль

1. Постійний контроль здійснюється:
 - балансоутримувачем - за використанням об'єкта оренди;
 - орендодавцем - за виконанням умов договору оренди.
2. Під час здійснення постійного контролю балансоутримувачем перевіряється:
 - 1) документально:
 - надходження плати за оренду державного майна на рахунок балансоутримувача у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;
 - підписання орендарем договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю;
 - 2) з оглядом об'єкта оренди:
 - використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до встановленої договором оренди;

режим використання об'єкта оренди у разі встановлення договором оренди.

Якщо об'єкт оренди розташований не за місцезнаходженням балансоутримувача, постійний контроль з оглядом об'єкта оренди проводиться не рідше одного разу на рік.

3. Під час здійснення постійного контролю орендодавцем перевіряється:

надходження плати за оренду державного майна до державного бюджету у розмірі, порядку та строки, встановлені договором оренди;

наявність чинного договору страхування об'єкта оренди;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

4. У разі виявлення порушень за результатами здійснення постійного контролю балансоутримувачем складається звіт у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються нарочно орендарю та орендодавцю, а інший зберігається у балансоутримувача.

5. Орендодавцем складається звіт у разі, якщо:

орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

відсутній договір страхування об'єкта оренди.

Звіт складається у трьох примірниках, два з яких протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилаються рекомендованим листом або вручаються нарочно орендарю та балансоутримувачу, а інший зберігається у орендодавця.

III. Періодичний комплексний контроль

1. Періодичний комплексний контроль здійснюється не менше ніж раз на три роки протягом строку дії договору оренди, але не пізніше ніж за два місяці до припинення договору оренди, згідно із щорічним планом-графіком, затвердженим розпорядчим актом орендодавця до 25 числа місяця, що передує року, у якому він буде проводитися. У разі необхідності до плану-графіка можуть бути внесені зміни не пізніше ніж до 25 числа місяця, що передує кварталу, в якому буде проводитися періодичний комплексний контроль.

У плані-графіку зазначаються реквізити договору оренди, об'єкт оренди, орендар за договором оренди та орієнтовний строк проведення контрольних заходів.

2. Участь у періодичному комплексному контролі беруть представники орендаря, представники орендодавця та балансоутримувача (або/та уповноваженого органу управління - якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі - учасники періодичного комплексного контролю).

Про проведення періодичного комплексного контролю орендодавець письмово повідомляє інших учасників періодичного комплексного контролю (не пізніше ніж за 10 календарних днів до початку його проведення) з дати відправлення рекомендованого листа.

За ініціативи орендодавця або наявності відповідної умови у договорі оренди до проведення періодичного комплексного контролю щодо нерухомого майна можуть залучатися представники уповноваженого органу управління.

3. Орендар зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди учасникам періодичного комплексного контролю на час його проведення та надавати документи щодо виконання умов договору за запитом учасників контролю.

4. Під час здійснення періодичного комплексного контролю перевіряється:

використання об'єкта оренди відповідно до цільового призначення, якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

використання об'єкта оренди, з урахуванням обмеження щодо використання майна для розміщення об'єктів (у кількості не більш як п'ять категорій), якщо зазначене визначено додатковими умовами оренди майна;

підтримання об'єкта оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

використання об'єкта оренди особами, які не є орендарями згідно з договором, крім випадків передачі його в суборенду за згодою орендодавця;

відповідність займаної орендарем площі об'єкта оренди до визначеної у договорі оренди;

відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

наявність згоди орендодавця/балансоутримувача на здійснення невід'ємних поліпшень/проведення ремонту, у разі їх здійснення/проведення орендарем та відповідність здійснених невід'ємних поліпшень/проведеного ремонту наданій згоді;

виконання умов договору оренди, запропонованих уповноваженим органом управління під час погодження передачі майна в оренду, та додаткових умов договору оренди - у разі їх наявності;

відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна";

виконання інших умов, встановлених договором оренди.

5. Під час проведення періодичного комплексного контролю використовуються документи, які підтверджують виконання умов договору оренди або використання орендованого майна, зокрема:

документи щодо відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок використання амортизаційних відрахувань, у разі якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря;

договори страхування об'єкта оренди;

документи стосовно списання орендованого майна;

платіжні та інші документи, в яких містяться необхідні для проведення перевірки відомості;

документи, що підтверджують виконання додаткових умов, якщо такі умови передбачені договором оренди.

6. Орендар забезпечує достовірність наданих ним документів з питань виконання умов договору. Документи мають бути належним чином оформлені та не мати виправлень, пропущених сторінок.

Повноту наданих документів для підтвердження стану виконання умов договору оренди визначає орендодавець.

7. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

8. За результатами здійснення періодичного комплексного контролю складається звіт, що містить інформацію за напрямками, визначеними пунктом 4 цього розділу, а також опис виявлених порушень виконання орендарем умов договору оренди та використання об'єкта оренди.

Звіт складається по одному примірнику для кожного учасника періодичного комплексного контролю та протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилається рекомендованим листом або вручається нарочно кожному з учасників.

9. До звіту додаються документи або їх копії, завірені відповідно до вимог законодавства, які підтверджують невиконання орендарем умов договору оренди.

10. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників періодичного комплексного контролю орендодавець зазначає про це у звіті.

11. Під час проведення перевірки строк перебування представників орендодавця, балансоутримувача та уповноваженого органу управління безпосередньо на об'єкті оренди не може перевищувати 5 робочих днів.

IV. Позаплановий контроль

1. Позаплановий контроль здійснюється у разі надходження відповідного доручення Кабінету Міністрів України, звернення органу управління, в якому обґрунтовано необхідність його проведення, або звернення орендаря.

Позаплановий контроль здійснюється за участю представників орендаря, орендодавця та балансоутримувача (або уповноваженого органу управління - якщо об'єкт оренди перебуває на балансі орендаря) (далі - учасники позапланового контролю).

Представники уповноваженого органу управління можуть залучатися до здійснення позапланового контролю щодо нерухомого майна за ініціативи орендодавця.

2. Позаплановий контроль здійснюється за напрямками, визначеними пунктом 4 розділу III цього Порядку, та стосовно питань, порушених особами, зазначеними в абзаці першому пункту 1 цього розділу.

3. З метою отримання інформації з питань виконання орендарем умов договору оренди орендодавці можуть надсилати запити органам державної влади та органам місцевого самоврядування для отримання інформації з питань, пов'язаних з виконанням договору оренди.

4. За результатами здійснення позапланового контролю орендодавцем складається звіт по одному примірнику для кожного учасника позапланового контролю, який підписується такими учасниками,

та протягом трьох робочих днів з дня його підписання надсилається рекомендованим листом або вручається нарочно кожному з учасників.

5. У разі недопуску на об'єкт оренди учасників позапланового контролю орендодавець зазначає про це у звіті.

V. Дії за результатами проведення перевірок

1. Звіт, складений за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, підписаний відповідно до вимог цього Порядку, надається орендарю, який зобов'язаний його підписати.

У разі незгоди орендаря зі звітом орендар зобов'язаний підписати такий звіт із зауваженнями, які є додатком до підписаного примірника звіту. До зауважень орендар може надати належним чином завірені копії документів, які підтверджують викладені ним обставини.

У разі незгоди орендаря з висновками, викладеними в звіті, він може оскаржити їх у встановленому законодавством порядку.

2. У разі відмови орендаря від підписання звіту орендодавцем у звіті, складеному за результатами контрольних заходів, визначених цим Порядком, щодо посадової особи орендаря зазначається: "відмовився від підписання".

3. Звіт вважається належним чином врученим орендарю, якщо його надіслано рекомендованим листом з повідомленням про вручення за місцезнаходженням / місцем проживання орендаря або вручено нарочно з проставленням дати.

4. Орендар протягом 30 календарних днів з дати отримання звіту, складеного за результатами здійснення контрольних заходів, має вжити заходів щодо усунення виявлених порушень умов договору оренди або використання майна, переданого в оренду, та поінформувати про вжиті заходи орендодавця.

5. Якщо протягом встановленого строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець вживає відповідних заходів згідно з вимогами законодавства.

**В. о. директора Департаменту
оренди та розпорядження
державним майном**

Сергій ДУЗЬ

Додаток
до Порядку виконання контрольних функцій
у сфері оренди державного майна
(пункт 4 розділу I)

Звіт за результатами здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням державного майна, переданого в оренду

_____ (місце складання Звіту)

"__" _____ 20__ року

1.	Вид контролю	
1.1.	Підстава для здійснення контролю	
2.	Реквізити договору оренди	
3.	Орендар	
	Найменування / Власне ім'я та прізвище	
	Код згідно з ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків	
4.	Суб'єкт, який здійснює контроль	
	Орендодавець / Балансоутримувач	
	Найменування	
	Код згідно з ЄДРПОУ	
5.	Представник суб'єкта, який здійснює контроль*	
	* якщо представників декілька у цьому розділі інформація зазначається щодо кожного представника окремо	
	Власне ім'я та прізвище	
	Посада	
6.	Учасники контролю*	
	* якщо учасників декілька у цьому розділі інформація зазначається щодо кожного учасника окремо	
	Балансоутримувач / Уповноважений орган управління / Орендар	
	Власне ім'я та прізвище	
	Посада	
7.	Умови договору, виконання яких перевірено	
	Умова	Статус виконання
	Заборгованість зі сплати орендної плати	Балансоутримувачу наявна (сума грн) / відсутня
		До державного бюджету наявна (сума грн) / відсутня
	Здійснення страхування орендованого майна	Застраховано* / Не застраховано
		* додатково зазначаються реквізити договору страхування
	Відповідність орендаря вимогам частини четвертої статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна"	Відповідає / Не відповідає*
		* додатково зазначається посилання на конкретну вимогу та джерело інформації за яким встановлено невідповідність
	Укладення договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю	Укладено* / Не укладено**
		* додатково зазначається реквізити договору

	** додатково зазначається реквізити листа балансоутримувача, яким проєкт договору направлено орендарю
Забезпечення доступу до орендованого майна особи, яка здійснює контроль	Надано / Не надано* * додатково зазначається інформація про реквізити повідомлення про проведення перевірки
Дотримання обмежень щодо використання орендованого майна, встановлених договором	Дотримано / Не дотримано* * додатково зазначається суть обмеження та посилання на пункт договору, яким воно встановлено
Підтримання орендованого майна у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу	Підтримується / Не підтримується* * додатково зазначаються конкретні виявлені недоліки
Дотримання графіку використання орендованого майна	Дотримано / Не дотримано* * додатково зазначається конкретний час використання орендованого майна поза графіком
Використання орендованого майна особами, відмінними від особи орендаря, крім випадків передачі його в суборенду за згодою орендодавця	Використовується* / Не використовується * додатково зазначається фактичні дані, на підставі яких встановлено факт використання
Відновлення орендарем орендованих основних фондів за рахунок амортизаційних відрахувань, у разі якщо орендоване майна перебуває на балансі орендаря	Сума нарахованих амортизаційних відрахувань з дати укладення договору - _____ грн.; Сума використаних амортизаційних відрахувань з дати укладення договору - _____ грн.
Виконання інших умов, встановлених договором оренди*	* зазначається посилання на умову договору та фактичні дані, які підтверджують її виконання / невиконання
8.	Додаткові умови договору, виконання яких перевірено (за наявності)
	Додаткова умова
	Статус виконання
	...
9.	Додатки
1.	...
10.	Підписи
	Власне ім'я та прізвище
	Підпис
	...
	...

