

# Чи потрібно проводити торги на відшкодування та оренду?

У багатьох юридичних осіб, які підпадають під сферу дії Закону України «Про здійснення державних закупівель» (далі — Закон про закупівлю) виникають ситуації, коли вони здають в оренду будівлі або частину свого приміщення. Що ж робити в такому випадку, як здавати в оренду майно, що робити з видатками державних коштів, які здійснюють саме як відшкодування (компенсацію) комунальних витрат орендодавцеві, а також чи потрібно проводити торги на оренду? На ці та багато інших запитань буде дано відповідь у даній статті.

## Укладення договорів на оренду згідно зі встановленими формами

Якщо на балансі розпорядника бюджетних коштів перебуває будівля, приміщення якої орендують інші бюджетні установи, то орендодавець укладає з орендарями договори: договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, та договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендареві.

Згідно статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено істотніумови договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

термін, на який укладається договір оренди;

орендна плата з урахуванням її індексації;

порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;

відновлення орендованого майна та умовийого повернення;

виконання зобов'язань;

забезпечення виконання зобов'язань

неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

контролю за станом об'єктаоренди;

відповідальністьсторін;

страхуванняорендарем взятого ним в оренду майна;

обов'язкисторінщодозабезпеченняпожежноїбезпекиоренованогомайна.

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України, типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

Форми типових договорів [Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, та Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендареві] затверджені наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21.12.2000 р. за № 931/5152.

Орендодавець розподіляє між орендарями витрати на утримання приміщень залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, системи тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині — відповідно до розміру орендованої організаціями площі. Орендодавець надає орендарям рахунки для оплати орендної плати, послуг з охорони приміщення, комунальних послуг (теплопостачання, водопостачання, електроенергія, інші комунальні послуги: вивезення сміття, обслуговування ліфтів), орендарі оплачують їх відповідно до економічної суті платежу.

Згідно з п. 5.13 Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, орендар зобов'язується здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього договору — укласти з балансоутримувачем орендованого майна договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендареві.

Також потрібно звернути увагу на те, що для розрахунку орендної плати за державне майно Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 р. № 786 затверджено **Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (далі — Методика)**. Згідно з п. 2 Методики, розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. У разі коли орендодавцем нерухомого

майна (будинку, споруди, приміщення) є державне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним у абзаці другому статті 53 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Згідно з пунктом 14 Методики, терміни внесення орендної плати визначаються в договорі. Також у листі Держказначейства від 31.05.2011 р. № 17-04/1412-7555 (див. додаток 1 на стор. \_\_) зазначено, що терміни внесення орендної плати визначаються в договорі. При цьому в договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства рекомендується встановлювати, **що сплата орендних платежів має проводитися щоквартально в 5-денний термін від дати, установленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал — у 10-денний термін від дати, установленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу).**



**ДЕРЖАВНЕ КАЗНАЧЕЙСТВО УКРАЇНИ**  
**ЛИСТ**

від 31.05.2011 р. № 17-04/1412-7555

Державне казначейство України розглянуло лист <...> щодо застосування норм Бюджетного кодексу України від 08.07.2010 р. № 2456-VI (далі — Кодексу), обліку зобов'язань та нюансів обліку операцій, пов'язаних з орендою майна, та повідомляє наступне.

**До питань 1, 2**

Відповідно до частини 4 статті 13 Кодексу плата за оренду майна бюджетних установ відноситься до власних надходжень бюджетних установ, що отримуються додатково до коштів загального фонду бюджету і включаються до спеціального фонду бюджету.

На кінець бюджетного періоду Державне казначейство України зберігає залишки коштів на рахунках спеціального фонду державного бюджету для покриття відповідних витрат у наступному бюджетному періоді з урахуванням їх цільового призначення. У разі відсутності відповідних бюджетних призначень на наступний бюджетний період залишки коштів спеціального фонду перераховуються до загального фонду бюджету (частина 2 статті 57 Кодексу).

Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі. При цьому у договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства рекомендується встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щоквартально в 5-денний термін від дати,

встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал — в 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу) (пункт 14 Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 р. № 786).

Якщо на балансі розпорядника бюджетних коштів знаходиться будівля, приміщення якої орендують інші бюджетні установи, орендодавець укладає з орендарями договори: договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, та договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю.

Форми типових договорів затверджені наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21.12.2000 р. за № 931/5152.

Орендодавець розподіляє між орендарями витрати на утримання приміщень залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, системи тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині — пропорційно розміру орендованої організаціями площі. Орендодавець надає орендарям рахунки для оплати орендної плати, послуг по охороні приміщення, комунальних послуг (теплопостачання, водопостачання, електроенергія, інші комунальні послуги — вивіз сміття, обслуговування ліфтів), орендарі оплачують їх відповідно до економічної суті платежу.

Застосування кодів економічної класифікації видатків залежить від економічної сутності платежу та умов укладених договорів.

Відповідно до Інструкції щодо застосування економічної класифікації видатків бюджету, затвердженої наказом Державного казначейства України від 25.11.2008 р. № 495, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 27.01.2009 р. за № 79/16095, за кодом економічної класифікації видатків 1161 «Оплата теплопостачання» здійснюється оплата послуг теплопостачання, за КЕКВ 1162 «Оплата водопостачання і водовідведення» — оплата послуг з водопостачання і водовідведення, 1163 «Оплата електроенергії» — плата за електроенергію, а за КЕКВ 1164 «Оплата природного газу» — оплата природного газу.

Якщо орендодавець має право на надання комунальних послуг, то зазначені кошти повинні зараховуватись як власні надходження — плата за послуги, що надаються бюджетною установою на рахунки, які призначені для зарахування до спеціального фонду державного бюджету власних надходжень розпорядників бюджетних коштів. При цьому надання таких послуг має бути передбачено законами та нормативно-правовими актами (абзац 6 ч. 4 статті 13 Кодексу).

Якщо орендодавець не має права на надання послуг з теплопостачання, водопостачання тощо, то орендар може відшкодувати лише витрати, понесені орендодавцем, тобто за відповідним КЕКВ відшкодовується частина оплати за отриманий природний ресурс. У разі

відшкодування витрат орендарем кошти надходять на реєстраційні рахунки орендодавця за КЕКВ 0000. За операціями поточного року кошти зараховуються як відшкодування здійснених витрат та відносяться на відновлення касових видатків. У залежності від проведених операцій коригуються фактичні видатки.

Відповідно до бюджетного законодавства право бюджетних установ на витрачання бюджетних асигнувань, передбачених у кошторисах поточного року, припиняється 31 грудня поточного року. У разі надходження коштів на реєстраційний рахунок по загальному фонду за КЕКВ 0000 по операціях, що були проведені у минулих бюджетних періодах, отримані кошти спрямовуються в дохід державного бюджету.

Рахунки, надані на оплату комунальних та інших послуг, відображаються в обліку орендаря в тому місяці, в якому вони надійшли. З метою зменшення кредиторської та дебіторської заборгованості балансоутримувач протягом року повинен відслідковувати оплату орендарями комунальних послуг та сплачувати своєчасно свої рахунки. Для недопущення виникнення кредиторської заборгованості рахунки за комунальні послуги повинні бути надані орендарям до кінця року та сплачені ними.

У міру прийняття рішення розпорядником бюджетних коштів про погашення бюджетних зобов'язань та бюджетних фінансових зобов'язань, які залишились непогашеними на кінець минулого бюджетного періоду, розпорядники бюджетних коштів здійснюють реєстрацію таких бюджетних зобов'язань та бюджетних фінансових зобов'язань у поточному бюджетному періоді шляхом подання Реєстру та/або Реєстру фінансових зобов'язань і відповідних підтвердних документів (пункт 2.14 Порядку обліку зобов'язань розпорядників бюджетних коштів в органах Державного казначейства України, затвердженого наказом Державного казначейства від 09.08.2004 р. № 136 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07.07.2006 р. за № 811/12685).

### **До питання 3**

Пунктом 4.13 Порядку складання фінансової та бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 05.01.2011 р. № 2 (Порядок № 2), зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 02.02.2011 р. за № 144/18882 (далі — Порядок № 2) визначено, що дебіторська та кредиторська заборгованість за операціями, що здійснювались розпорядниками бюджетних коштів, але відповідно до законодавства України не належить до виконання кошторису, відображається у довідці про дебіторську та кредиторську заборгованість за операціями, які не відображаються у формі № 7д, № 7м «Звіт про заборгованість за бюджетними коштами» (додаток 25 до Порядку № 2 (Порядок № 2)).

**Голова ліквідаційної комісії -  
перший заступник Голови  
О. Даневич**

## Видатки державних коштів, які здійснюються як відшкодування

Згідно з п. 3 ч. 1 ст. 1 Закону про закупівлю, державна закупівля (далі — закупівля) — придбання замовником товарів, робіт і послуг у порядку, установленому Законом про закупівлю. Також, згідно з п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону про закупівлю, договір про закупівлю — договір, який укладається між замовником і учасником за результатами проведення процедури закупівлі та передбачає надання послуг, виконання робіт або набуття права власності на товари.

Отже, у разі коли видатки державних коштів здійснюються саме як відшкодування (компенсація) комунальних витрат орендодавцеві, не використовуються для придбання товарів, робіт чи послуг і не передбачають укладення договору про закупівлю, то такі видатки не є закупівлею в розумінні Закону про закупівлю (інформація про це міститься в роз'ясненні Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 07.07.2011).

Таким чином, орендар перераховує орендодавцеві суму відшкодування вартості комунальних послуг без застосування норм Закону про закупівлю.

У той же час орендодавець укладає договір з постачальником теплової або електричної енергії і здійснює з ним розрахунки із врахуванням норм Закону про закупівлю, якщо вартість закупівлі послуг перевищує цінові пороги, вказані в частині першій статті 2 Закону про закупівлі, за умови, що вартість предмета закупівлі (без урахування податку на додану вартість), товару (товарів), послуги (послуг) дорівнює або перевищує 100 тисяч гривень, а робіт — 1 мільйон гривень.

## Чи потрібні торги на оренду?

Тепер розглянемо питання оренди нерухомого майна. Доволі часто в замовників виникають питання з приводу того, чи потрібно проводити торги на оренду приміщення, землі чи будь-якого іншого нерухомого майна. Знайти відповідь можна в Законі про закупівлю. У ч. 3 ст. 2 Закону про закупівлі передбачено, що його дія не поширюється на випадки, якщо предметом закупівлі є: придбання, оренда землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно.

Тому торги на закупівлю, оренду землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, іншого нерухомого майна проводити згідно з Законом про закупівлі не потрібно.

Але потрібно звернути увагу, що на оренду державного майна потрібно проводити конкурси, дане питання регулюється Законом України «Про оренду державного та

комунального майна».

**Також нижче ви можете ознайомитися з основними запитаннями, які виникають у разі оренди.**

---

**«Запитання стосується проведення процедури закупівлі в одного учасника послуг з теплопостачання (або електроенергії) у разі, коли частина приміщень будівлі, де розташовані підрозділи установи, надається в оренду. Витрати на оплату вказаних послуг відшкодовують орендарі, тобто в кошторисі заплановано кошти лише на оплату послуг, фактично спожитих установою без урахування орендарів. На яку суму має бути укладений договір закупівлі: зі врахуванням витрат орендарів або лише витрат установи?»**

---

Відповідь:

— Відшкодування (компенсація) комунальних витрат орендодавцеві не використовується для придбання товарів, робіт або послуг і не передбачає укладення договору про закупівлю. Такі витрати не є закупівлею в розумінні Закону про закупівлю. Детальніша інформація про це міститься в роз'ясненні Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 07.07.2011. Згідно з пунктом 3 частини першої статті 1 Закону про закупівлю, державна закупівля (далі — закупівля) — це придбання замовником товарів, робіт і послуг за державні кошти в порядку, установленому цим Законом про закупівлю. Водночас відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону про закупівлю договір про закупівлю — це договір, який укладається між замовником і учасником за результатами процедури закупівлі та передбачає надання послуг, виконання робіт або набуття права власності на товари за державні кошти. У разі коли видатки державних коштів здійснюються саме як відшкодування (компенсація) комунальних витрат орендодавцеві, не використовуються для придбання товарів, робіт чи послуг і не передбачають укладання договору про закупівлю, то такі видатки не є закупівлею в розумінні Закону про закупівлю.

---

**«Чи є відшкодування за електроенергію і природний газ придбанням послуг? Чи необхідно на суму відшкодування проводити процедуру закупівлі?»**

---

Відповідь:

— Відповідно до роз'яснення Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 07.07.2011 у випадку, якщо витрати державних коштів здійснюються саме як відшкодування (компенсація) комунальних витрат орендодавцеві, не використовуються для придбання товарів, робіт або послуг і не передбачають укладення договору про

закупівлю, то такі витрати не є закупівлею в розумінні Закону про закупівлю. Таким чином, орендар перераховує орендодавцеві суму відшкодування вартості комунальних послуг без вживання норм Закону про закупівлю. У той же час орендодавець укладає договір з постачальником теплової або електричної енергії і здійснює з ним розрахунки, із врахуванням норм Закону, якщо вартість закупівлі послуг перевищує цінові пороги, вказані в частині першій статті 2 Закону про закупівлю. Радимо також ознайомитися з листами Державного казначейства України від 31.05.2011 № 17-04/1412-7555 і від 21.12.2011 № 17-10/1040-6806, які роз'яснюють особливості оформлення розрахунків за комунальні послуги.