

«Юридична академія»

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна». [i] Відповідно до положень даного Закону, орендодавцями щодо нерухомого державного майна можуть виступати Фонд державного майна України (ФДМУ), його регіональні відділення та представництва.

Обсяг щомісячної плати, яка має надходити за оренду державного та комунального майна, розраховується відповідно до Методики [ii] розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (далі – Методика). На вартість оренди, відповідно до Методики, впливають лише 2 показники:

- вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки;
- орендна ставка, яка залежить від цільового призначення, відповідно до якого державне майно використовується орендарем.

Додатково, положення даної Методики надають можливість встановлювати погодинну оренду. Так, у разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата (абз. 2 п.4 Методики).

Можливість розраховувати суму орендної оплати погодинно має на меті спрощення процедури розрахунків у випадку недовготривалої оренди, а розподіл орендних ставок за цільовим призначення – інструмент стимулювання певних галузей (наприклад, орендувати державне майно з метою розміщення бібліотеки – в 20 разів дешевше ніж для розміщення фінансових установ). Проте, бувають вельми цікаві випадки використання вищезазначених інструментів під час оренди державного майна.

Так, 21 серпня 2017 року Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській області передало у користування Міжнародному гуманітарному університету (надалі - МГУ) на умовах оренди будівлю площею 522 кв. м., яка перебуває на балансі Національного університету



Цей проект фінансується
Європейським Союзом



Цей проект реалізовується
Фондом Інновацій та Розвитку

“Одеська юридична академія” (надалі - Юракадемія), за 39977,99 грн. на місяць для розміщення приватного навчального закладу. Однак, всього лише через тиждень, було укладено додаткову угоду за цим договором, якою було зменшено місячну оплату до 14057,66 грн. [iii]

Причиною подібного зменшення було встановлення графіку користування – відповідно до договору зі змінами МГУ сплачує не за постійне, а за погодинне використання приміщення - кожного дня з 08:30 до 17:30. Оскільки відповідно до вимог ЦК України[iv] та умов укладеного договору оренди, передача майна орендарю та його повернення орендодавцю здійснюється на підставі акту приймання-передачі, щодня, між МГУ та Юракадемією має підписуватись щонайменше 2 акти приймання-передачі – о 8:30 та 17:30, і МГУ має повністю звільнити орендовані приміщення.

Проте, варто зазначити що 11.09.2017 на офіційному сайті МГУ опубліковано інформацію та розміщено відео[v] щодо відкриття в цьому орендованому приміщенні ультрасучасної стоматологічної клініки. Аналогічна інформація міститься у інтернет-виданнях Odessit.ua[vi] , reporter.od.ua[vii] та slovo.odessa.ua. [viii]Наявність значної кількості великогабаритного стоматологічного приміщення в орендованому приміщенні робить практично неможливим щоденне звільнення всіх приміщень. Також, відповідно до Методики, орендна ставка за розміщення приватного навчального закладу становить 10%, а за розміщення суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики (в т.ч. – для стоматологічних клінік), становить 20% (тобто удвічі більше).

Існування цієї проблеми визнав та надав свій коментар на платформі WikiInvestigation експерт Фонду Інновацій та розвитку О. С. Волошин: «Завдяки такій нехитрій схемі, сума недоотриманих бюджетом коштів може сягати десятків тисяч гривень щомісяця, проте остаточний висновок тут має винести

[i] Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10. 04. 1992 року.

[ii] Постанова кабінету міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 4 жовтня 1995 р. №786

[iii] WikiInvestigation. Усмішка за державний мільйон. – Режим доступу: <https://wikiinvestigation.org/article/education/%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%20%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%BD/5c34d9662dc8d239256b61a1>

[iv] Цивільний кодекс України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n3730>

[v] МГУ. В Одессе открылась ультрасовременная стоматологическая клиника <http://mgu.edu.ua/pro-universitet/novini/621-v-odesse-otkrylas-ultrasovremennaya-stomatologicheskaya-klinika>

[vi] Odessitua.com В Одессе открыта современная стоматологическая клиника с социальным уклоном (фото) . – Режим доступу:



Цей проект фінансується
Європейським Союзом



Цей проект реалізовується
Фондом Інновацій та Розвитку

<https://odessitua.com/news/60337-v-odesse-otkryna-sovremennaya-stomatologicheskaya-klinika-s-socialnym-uklonom-foto.html>

[vii] Reporter.od.ua В Одессе открылась новая университетская стоматологическая клиника. – Режим доступа:

<http://reporter.od.ua/v-odesse-otkryilas-novaya-universitetskaya-stomatologicheskaya-klinika/>

[viii] slovo.odessa.ua Скоро в Одессе откроется ультрасовременная студенческая стоматологическая клиника. – Режим доступа:

<http://slovo.odessa.ua/main/20227-skoro-v-odesse-otkroetsya-ultrasovremennaya-studencheskaya-stomatologicheskaya-poliklinika.html>



Цей проект фінансується
Європейським Союзом



Цей проект реалізовується
Фондом Інновацій та Розвитку