

Олександр КОЗКА, консультант з юридичних питань



ВІДШКОДУВАННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЙНИХ ВИТРАТ У РАЗІ ОРЕНДИ МАЙНА БЮДЖЕТНИХ УСТАНОВ

Надання в оренду нерухомого майна державної та комунальної власності не звільняє орендодавця від тягара витрат, зокрема експлуатаційних, на його обслуговування. Законодавство встановлює певний порядок відшкодування таких витрат орендарями, з особливостями якого пропонуємо ознайомитися в цьому матеріалі.

Орендна плата – без експлуатаційних витрат

Нагадаємо, що орендні правовідносини між бюджетною установою – орендодавцем та юридичною або фізичною особою – орендарем обов'язково мають бути оформлені відповідним договором оренди (про те, як його скласти, ми розповідали в «БАЛАНС-БЮДЖЕТІ», 2019, № 4). Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджено наказом Фонду держмайна від 23.08.2000 р. № 1774 (далі – Наказ № 1774, Типовий договір № 1774). Типові договори оренди майна комунальної власності затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування.

Зазначимо, що Цивільний кодекс не вимагає від сторін договору оренди фіксації безпосередньо в цьому договорі порядку компенсації вартості комунальних послуг та інших витрат. Тому в разі оренди нерухомості небюджетних підприємств умови щодо відшкодування орендарем комунальних послуг та інших витрат можуть погоджуватись як безпосередньо в тексті договору оренди, так і в окремому документі.

Однак у разі оренди нерухомого майна, що належить до державної чи комунальної форми власності, орендна плата розраховується за встановленим певним нормативним актом алгоритмом, і до її складових витрати на оплату комунальних послуг та інші експлуатаційні витрати не входять. Для врегулювання цього питання має бути оформлено окремий договір.

Нагадаємо, що вичерпний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій наведено в додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою КМУ від 01.06.11 р. № 869. Зокрема, це:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання сходових кліток;
- вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення, зливової каналізації);
- дератизація, дезінсекція;
- обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання (освітлення місць загального користування, електропостачання ліфтів, підкачування води), систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і хо-

лодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинкової території;

- поливання дворів, клумб і газонів;
- прибирання та вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижелезними сумішами;
- експлуатація номерних знаків на будинках;
- освітлення місць загального користування і підвалів;
- енергопостачання ліфтів.

Саме з вартості цих послуг і складаються експлуатаційні витрати з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

За окремим договором

Згідно зі ст. 19 Закону від 10.04.92 р. № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» орендна плата є платежем, який сплачується орендарем орендодавцю за користування орендованим майном і який не залежить від результатів господарської діяльності орендаря. А відповідно до п. 2 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою КМУ від 04.10.95 р. № 786 (далі – Методика № 786), розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. Водночас згідно з п. 3 Методики № 786 «до плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю державне підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно».

Тобто сторони договору оренди не можуть установити такий розмір орендної плати, який би покривав видатки орендодавця на оплату експлуатаційних витрат.



Отже, плата за комунальні та інші послуги не повинна входити до орендної плати, а має бути стягнута на підставі, зокрема, окремого договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю. У ньому бюджетна установа – орендодавець та орендар визначають порядок розрахунків за експлуатаційні витрати.

Зазначимо, що Наказом № 1774 затверджено також Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю. Орендар зобов'язаний укласти такий договір протягом 15 робочих днів після підписання договору оренди. Це впливає з п. 5.13 Типового договору № 1774).

Розподіл витрат на утримання орендованих приміщень між орендарем (орендарями) здійснюється орендодавцем залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними приладами обліку, а в разі їх відсутності – пропорційно до розміру орендованої площі. Інформацію щодо площі орендованого приміщення і площі всієї будівлі беруть із відповідних документів (технічний паспорт будівлі тощо). Орендодавець надає орендарям рахунки для відшкодування вартості комунальних та інших послуг, пов'язаних з утриманням орендованих ними приміщень.

У разі якщо орендар використовує орендоване приміщення погодинно, а в інший час у цьому приміщенні немає його матеріальних цінностей (наприклад, оргтехніка, навчальні посібники, прилади тощо), оплату експлуатаційних послуг доцільно розраховувати пропорційно до часу, протягом якого він фактично займає це приміщення. Вартість спожитих орендарем комунальних та інших експлуатаційних послуг орендар відшкодовує безпосередньо бюджетній установі – орендодавцеві.

Отже, для стягнення з орендарів суми оплати понесених експлуатаційних витрат обов'язково слід укласти з ними відповідний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю. **Без укладення такого договору стягнення плати за експлуатаційні послуги з орендаря буде неправомірним.**