

Закон України
“Про оренду державного та
комунального майна”

Закон набрав чинності з 27.12.2019 р. та вводиться в дію з 1 лютого 2020 року, крім положень в частині роботи ЕТС, які стосуються:

- ◆ внесення (включення) та опублікування інформації в ЕТС,**
- ◆ подання заяв, у тому числі заяв на оренду, в ЕТС,**
- ◆ опублікування в ЕТС Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону,**
- ◆ змін і доповнень до договорів оренди,**

які вводяться в дію з 1 жовтня 2020 року.

Опублікування інформації, оприлюднення Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону, змін і доповнень до договорів оренди, здійснюються на офіційних веб-сайтах орендодавців, а також у друкованих засобах масової інформації, якщо це передбачено рішенням представницького органу місцевого самоврядування.

Запуск оренди

1 лютого 2020 — всі аукціони з оренди державного та комунального майна виключно через ЕТС. Включення майна до переліків, опублікування переліків відбувається поза системою (в паперовому вигляді, через e-mail, веб-сайти орендодавців або за допомогою систем електронного документообігу);

1 жовтня 2020 — вся робота з Переліками та заявами через ЕТС. Взаємодія між орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління буде відбуватись поза системою.

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ ЗМІНИ

- ◆ Передача в оренду державного та комунального майна на електронному аукціоні, що проводиться в режимі реального часу в мережі Інтернет, особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату.
- ◆ Продовження строку дії договору оренди здійснюється шляхом проведення електронного аукціону, на якому за чинним орендарем зберігається переважне право на продовження договору за найбільшою запропонованою на аукціоні орендною платою.
- ◆ Створено два типи Переліків, які включають майно, яке здається через аукціони (комерційно-привабливе майно), та майно, яке може надаватись в оренду без аукціону.

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ ЗМІНИ

Розповсюдження нової процедури передачі державного та комунального майна в оренду на **удавані договори зберігання, експлуатації, управління, укладені з метою обходу процедури погодження передачі в оренду державного та комунального майна. Заборона надання комунального майна у безоплатне користування або позичку.**

◆ **Внесення до електронної торгової системи інформації про всі чинні договори оренди майна. Держава та громадяни отримають повноту інформації щодо кількості об'єктів оренди, їх площу, орендарів та розмір орендної плати.**

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ ЗМІНИ

- ◆ **Уніфікація підходів до оренди майна.** Обмеження кількості випадків, коли майно можна віддавати в оренду без аукціону.
- ◆ **Виключення “токсичних” орендарів:** не можуть бути орендарями особи, стосовно яких застосовано санкції; юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита; особи, зареєстровані в державах, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом тощо.
- ◆ **Стартова оренда плата на аукціонах** буде розраховуватись не від оцінки майна, а від його балансової вартості, за винятком деяких виключень.

Ключові нормативні документи

- Порядок передачі майна в оренду (Ще не оприлюднено, хоча 3-го березня він був затвердженим);
- Примірний договір оренди державного майна;
- Методика розрахунку орендної плати за державне майно;
- Типовий договір між майданчиком та орендодавцем.

Стаття 1:

13) Перелік першого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;

14) Перелік другого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;

17) реєстраційний внесок - сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні. Реєстраційний внесок не повертається потенційному орендарю, крім випадків, визначених Кабінетом Міністрів України;

Стаття 2 частина 3:

3. Положення цього Закону поширюються також на договори зберігання, крім договорів публічного зберігання, якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності.

Стаття 2 частина 3:

Відносини оренди об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності".

Стаття 3. Об'єкти оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом є:

єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);

інше окреме індивідуально визначене майно;

Стаття 3. Об'єкти оренди

майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій,, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем;

майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Стаття 4. Суб'єкти орендних відносин

4. Не можуть бути орендарями:

фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції", а також пов'язані з ними особи;

юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";

Стаття 4. Суб'єкти орендних відносин

4. Не можуть бути орендарями:

фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених **FATF** до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;

Стаття 4. Суб'єкти орендних відносин

4. Не можуть бути орендарями:

працівники орендодавця - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями;

працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів.

Стаття 15. Передача в оренду майна без проведення аукціону

1. Право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають:

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;

релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;

Пенсійний фонд України та його органи;

Стаття 15. Передача в оренду майна без проведення аукціону

2. Право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону також мають:

музеї;

державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);

заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;

Порядок продовження договорів до 01 липня 2020 року

Відповідно до п. 2 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону договори оренди державного або комунального майна, укладені до 01.02.2020 р., продовжують в порядку, який діяв до 01.02.2020 р., і до дати, яка наступить раніше:

- набрання чинності рішенням КМУ чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідних територій громад), передбачених абз. 5 ч. 2 ст. 18 цього Закону,

або

- до 01.07.2020 р.

Якщо представницький орган місцевого самоврядування ухвалить рішення, яким затвердить перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню до 01.07.2020 р., то нові правила продовження договорів почнуть діяти після ухвалення такого рішення.

Як бути з уже укладеними договорами?

По-перше, вони зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені.

По-друге, вони продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше: набрання чинності рішенням КМУ чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування, передбаченим абз.5 ч.2 ст.18 Закону про оренду держмайна, або 1 липня 2020 року.

При цьому після настання такої дати договори оренди продовжуються в порядку, визначеному уже новим Законом про оренду держмайна.

Ресурс: <https://buh-ua.com.ua/uk/doc/56565/arenda-gosimuschestva-po-novomu-perehodnyj-etap>

Порядок продовження договорів до 01 липня 2020 року

набрання чинності рішенням КМУ чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідних територій громад), передбачених абз. 5 ч. 2 ст. 18 цього Закону,

укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством.

Тобто, якщо представницький орган місцевого самоврядування ухвалить рішення, яким затвердить перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню до 01 липня 2020 року, то нові правила продовження договорів почнуть діяти після ухвалення такого рішення.
(Лист ФДМУ від 10.04.2020)



Договори оренди державного або комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше:

набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади), передбаченим абзацом п'ятим частини другої статті 18 цього Закону, або 1 липня 2020 року.

Після настання однієї з дат, яка відповідно до цього пункту наступить раніше, але у будь-якому випадку не раніше дня введення в дію цього Закону, договори оренди продовжуються в порядку, визначеному цим Законом.

Договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені.

Подовження договорів.

Треба дочекатися допоки новий уряд ухвалить ці правила.

Договори оренди можна продовжувати у старому порядку допоки Кабінет міністрів не ухвалив свою постанову.

Але ця постанова стосуватиметься лише державного майна.

На місцевому рівні все одно треба чекати рішення КМУ потім у разі необхідності затвердити додатковий перелік. А отже затвердити додатковий перелік можна лише після рішення КМУ

Отже договори можуть бути подовжені до тієї дати допоки на місцевому рівні не буде прийнято рішення представницького органу місцевого самоврядування щодо

Якщо представницький орган місцевого самоврядування ухвалить рішення, яким затвердить перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню до 01.07.2020 р., то нові правила продовження договорів почнуть діяти після ухвалення такого рішення.

Подовження договорів.

Подовження можуть на той самий термін що вони були укладені.

Договори позички – не відповідають закону.

Спочатку інвентаризація таких договорів, а потім є їх припинення.

Вони не можуть подовжуватися.

Такі договори позички повинні опублікувати на сайті ОМС.

Перехідні положення – стара процедура.

Договір не може змінюватися.

Договір продовжується на тих самих умовах.

Тобто орендар подає заяву на подовження на той самий строк.

Процедура внесення змін до строку – це інша процедура.

Подовження договорів оренди

Яким чином буде захищатися право чинного орендаря?

Це подовження буде відбуватися з аукціоном, окрім деяких виключень.

До виключень належать за статтею 18 Закону:

- Це ті договори які подовжуються вперше та строк оренди яких 5 років або менше.
- Що значить що подовжується вперше. Якщо договір був укладений раніше, то зараз він подовжується вперше, в значить він буде подовжуватися без аукціону, тобто фактично за старими правилами без формування оголошення в системі про проведення аукціону.
- Якщо договір був укладений 6 років тому на 3 роки, і уже один раз подовжувався на 3 роки тому. То таки договір буде вважатися таким що подовжується вдруге. В такому випадку треба щоб договір йшов на аукціон. Цей аукціон має свої особливості і згідно цього аукціону у чинного орендаря буде захищатися його переважне право. Чи буде реалізовано технічно шляхом натискання кнопки чинним орендарем, що він погоджується на ту ціну, яка буде встановлена за результатом аукціону.
- Наприклад прийшло на аукціон 5 учасників і запропонували більшу орендну плату ніж була раніше чинний орендар матиме право натиснути таку кнопку.

За словами представника ДП «Прозорро. Продажі.» під час вебінару в березні 202 року, це буде реалізовано з 1 жовтня 2020 року.

Яким чином буде захищатися право чинного орендаря?

До 1 жовтня 2020 року це буде здійснюватися шляхом підписання протоколу чинним орендарем.

Тобто у орендаря буде можливість погодитися з пропозицією за результатами аукціону, якщо він не погоджується на вищу пропозицію, що склалася, то він може погодитися на пропозицію другу, що є нижча ніж у переможця.

І крім того, якщо чинний орендар вклав якісь гроші в невід'ємні поліпшення цього приміщення (об'єкту), то він має можливість компенсувати їх за рахунок нового орендаря.

Після того, як новий орендар став переможцем, він має сплатити усі кошти на рахунок орендодавця. А орендодавець уже перераховує попередньому орендарю.

Процедура описана Проекті Порядку.

Нові договори за результатами аукціону

Нові договори оренди укладаються за результатами аукціону, за виключенням орендарів, визначених статтею 15 Закону, які мають право оренди без проведення аукціону і за виключенням договорів, строк яких менше 5 років, які продовжуються вперше.

Наразі такі аукціони можуть бути проведені після того, як Кабінет Міністрів України затвердить Порядок передачі в оренду державного та комунального майна та Примірні договори оренди. (Лист ФДМУ від 10.04.2020 року).

Цитата з Закону:

Стаття 18. Порядок продовження договору оренди

1. Продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті.
2. Без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які: укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;

Порядок продовження договорів до 01 липня 2020 року

Тому до затвердження представницьким органом місцевого самоврядування переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, але лише до 01.07.2020 р., договори оренди продовжують відповідно до попереднього Закону України **"Про оренду державного та комунального майна"** від 10.04.1992 р. № 2269-XII.

Джерело: лист ФДМУ від 13.04.2020 р. № 10-16-7302.

Що робити з укладеними договорами?

Старий порядок подовження договорів оренди існує до набрання чинності Постанови КМУ про перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги.

Органи місцевого самоврядування можуть затвердити додатковий перелік підприємств які надають соціально важливі послуги, а це значить, що такі підприємства можуть продовжувати договори оренди без аукціону.

Документи, які необхідно прийняти місцевим радам:

- **Порядок розподілу орендної плати (обов'язково);**
- **Примірний договір оренди комунального майна;**
- **Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно;**
- **Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна;**
- **Рішення місцевої ради, що визначає особливості передачі в оренду комунального майна (місцевий Порядок).**

На разі використовують документи які є чинними, наприклад:

- **Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу від 4 жовтня 1995 р. № 786;**

На сайт ФДМУ є опубліковані постанови наступних документів:

- **Порядок передачі майна в оренду (Ще не оприлюднено, хоча 3-го березня він був затвердженим);**
- **ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу;**
- **ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності;**
- **Методика розрахунку орендної плати за державне майно**

Методика розрахунку орендної плати (проект)

Методика державна не є обов'язковою для ОМС. Вони її використовують в тому випадку, якщо вони не затвердили свою методику.

Ви можете взяти ставки з проекту методики за основу для себе (а також структуру побудови цієї методики).

Порада: публікувати проекти своїх методики та проекти примірного договору оренди комунального майна, взявши за основу Проект що є на сайті ФДМУ.

Враховуючи регуляторну процедуру та особливості прийняття таких документів, то це може зайняти до 3-х місяців в ОМС. А значить варто починати сьогодні.

Законом передбачено – що якщо на місцевому рівня такі документи не затверджено то є можливість використовувати методику та примірний договір оренди прийняті на загальнодержавному рівні.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

ФДМУ пропонує зробити типовий договір трьохстороннім. Раніше це був договір між орендодавцем та орендарем. Тепер це буде трьохстороннім з залученням балансоутримувача. Але Постановою КМУ про Порядок передбачено що якщо балансоутримувач відмовляється від підписання договору з будь-якої причини то тоді договір стає двостороннім і форма такого двостороннього договору буде оприлюднена окремо в довідкових цілях на сайті ФДМУ.

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

ФДМУ пропонує зробити типовий договір трьохстороннім. Раніше це був договір між орендодавцем та орендарем. Тепер це буде трьохстороннім з залученням балансоутримувача. Але Постановою КМУ про Порядок передбачено що якщо балансоутримувач відмовляється від підписання договору з будь-якої причини то тоді договір стає двостороннім і форма такого двостороннього договору буде оприлюднена окремо в довідкових цілях на сайті ФДМУ.

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

«Звертаємо увагу, що відповідно до частини першої статті 16 Закону договір оренди комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування. У випадку, якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна.» Лист ФДМУ від 10.04.2020 року.

При публікації оголошення в електронній системі має бути прикріплений Проект договору оренди, він має бути заповненим.

Пустими залишаються лише графа про суму договору та інформація про орендаря.

Тому ухвалення Примірних договорів – є важливим процесом для ОМС.

ЛИСТ ФДМУ від 10.04.2020 року

«Окремі підготовчі дії, що передують проведенню аукціону, дозволяється, до 01.10.2020, здійснювати не в ЕТС, а на сайтах орендодавців.

Так, абзацом першим підпункту 1 пункту 1 Прикінцевих та перехідних положень Закону визначено, що положення статей 5, 6, 11, 14, частини восьмої статті 15, частини шостої статті 16 цього Закону (в частині роботи ЕТС), які стосуються внесення (включення) та опублікування інформації в ЕТС, подання заяв, у тому числі заяв на оренду, в ЕТС, опублікування в ЕТС Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону, змін і доповнень до договорів оренди, вводяться в дію з 1 жовтня 2020 року.

Абзацом третім підпункту 1 пункту 1 Прикінцевих та перехідних положень Закону передбачено, що подання заяв, у тому числі заяв на оренду, передбачених статтями 6, 11, 14 цього Закону, здійснюється в паперовій або в електронній формі (без використання ЕТС) до моменту введення в дію положень, передбачених підпунктом 1 пункту 1 Прикінцевих та перехідних положень.»

Лист ФДМУ від 10.04.2020 року

Типовий договір між майданчиком та орендодавцем

Має затвердити Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України своїм Наказом.

Проект документу вже розроблений.

Повна назва документу – «Типовий договір про проведення електронних аукціонів з передачі майна в оренду між орендодавцем та оператором електронного майданчика»

Коли даний докумкент буде затверджено Наказом визначеного міністерства – то орендодавці зможуть укладати договори з електронним майданчиками і підключатися до електронної системи.

Наразі документ ще на обговоренні.

Хто укладає такі договори з майданчиками?

Якщо балансоутримувачі будуть виступати як орендодавці, то вони також мають укласти договори, і самостійно працювати на електронному майданчику.

Але, якщо балансоутримувач не є орендодавцем, то він надає інформацію орендарю про об'єкт оренди, поки що в паперовій формі, шляхом листування.

З 1 жовтня 2020 року в балансоутримувача буде можливість завести інформацію в електронну систему про об'єкт оренди самостійно, і після перевірки орендодавцем, інформація буде розміщена і опублікована в системі.

Як здати в оренду зараз без аукціону?

До 1 жовтня 2020 року технічно не буде можливим щоб уся інформація яка стосується передачі майна в оренду без аукціону була в електронній системі.

Проте після 1-го жовтня 2020 року також, така інформація має бути в ЕТС.

Наприклад , ви хочете здати щось в оренду без аукціону. Зараз перші етапи включення майна до переліку другого типу будуть відбуватися поза електронною системою, в паперовому вигляді та публікації на сайтах ОМС.

Таке включення відбувається Рішенням представницького органу місцевого самоврядування.

Після того як об'єкт потрапив до Переліку Другого типу, орендодавець разом зі своїм представницьким органом місцевого самоврядування обирає орендаря пільговика з яким він буде укласти договір оренди.

Як здати в оренду зараз без аукціону?

Стаття 15

1) частина 1 статті 15 Закону - де зазначено категорії це і ОМС, релігійні організації, Пенсійний фонд,..., цим орендарям, дійсно може бути передано майно певного типу.

2) частина 2 статті 15 – це буде інша процедур (не можна просто вирішити передати конкретне майно такій-то громадській організації) Спочатку надходять заяви від потенційних орендарів. Потенційні орендарі перевіряються. Кожен аспект діяльності має бути врахований (сайт, звітність, циф організації).

Критерії перевірки цієї групи орендарів затверджені Проектом Порядку оренди.

Формування переліку об'єктів які можна передати в оренду та його оприлюднення

Перелік об'єктів може бути створено з однієї чи двох позицій. А потім по кожному окремо об'єкту приймається рішення і він включається до Переліку.

По суті – перелік загалом, як такий, не затверджується.

Затверджується рішення щодо кожного окремого об'єкту про включення його до Переліку.

Наприклад, на сайтах місцевих рад уже є перелік щодо майна, яке може бути передано в оренду. То з 01 лютого 2020 року вважається що відносно цих об'єктів уже прийнято таке рішення. Тобто це такий вступний перелік.

Те майно, що не потрапити до цього переліку, тепер рішенням буде вноситися до переліку, по процедурі, яка прописана в Законі.

Подовження договорів оренди

Яким чином буде захищатися право чинного орендаря?

Це подовження буде відбуватися з аукціоном, окрім деяких виключень.

До виключень належать за статтею 18

- Це ті договори які подовжуються вперше та строк оренди яких 5 років або менше.
- Що значить що подовжується вперше. Якщо договір був укладений раніше, то зараз він подовжується вперше, в значить він буде подовжуватися без аукціону, тобто фактично за старими правилами без формування оголошення в системі про проведення аукціону.
- Якщо є договір був укладений 6 років тому на 3 роки, і уже один раз подовжувався 3 роки тому. То таки договір буде виходити на повторне подовження.
- В такому випадку треба щоб договір йшов на аукціон. Цей аукціон має свої особливості і згідно цього аукціону у чинного орендаря буде захищатися його переважне право. Чи буде реалізовано технічно шляхом натискання кнопки чинним орендарем що він погоджується на ту ціну яка буде встановлена за результатом аукціону.
- Наприклад прийшло на аукціон 5 учасників і запропонували більшу орендну плату ніж була раніше чинний орендар матиме право натиснути таку кнопку. Це буде реалізовано з 1 жовтня 2020 року.

Подовження договорів оренди

Яким чином буде захищатися право чинного орендаря?

До 1 жовтня 2020 року це буде здійснюватися шляхом підписання протоколу чинним орендарем.

Тобто фактично не складна процедура у орендаря буде можливість погодитися з пропозицією якщо вже він не погоджується на вищу пропозицію, то він буде може погодитися на пропозицію другу, що є нижча ніж у переможця.

І крім того, якщо чинний орендар вклав якісь гроші в невід'ємні поліпшення цього приміщення. То він має можливість компенсувати їх за рахунок нового орендаря.

Новий орендар має сплатити 10 % гарантійний внесок, цих невід'ємних поліпшень, щоб підтвердити дійсний намір орендувати таке майно.

І після того як він став переможцем, новий орендар має сплатити усі кошти на рахунок орендодавця. А орендодавець уже перераховує попередньому орендарю.

ЦЕ ВСЕ ПРОПИСАНО В ПРОЕКТІ ПОРЯДКУ.

Коли продовження відбувається без аукціону і коли продовження відбувається з аукціоном.

Дві важливі дати: 1 лютого 2020 року та 1 жовтня 2020 року

Перелік майна Першого типу і Перелік майна другого типу будуть опубліковуватися в системі з 1 жовтня 2020 року.

До 1 жовтня 2020 року ці Переліки мають бути опубліковані на сайтах ОМС орендодавців.

Тобто до 1 жовтня 2020 року ОМС мають заключити договори з майданчиками (точніше з ЕТС – електронною торговою системою).

Тобто перелік майна Першого типу який уже є – треба опублікувати його на сайті.

Всі потенційні орендарі можуть ознайомлюватися з даним переліком і подавати заявку на взяття об'єкту в оренду.

Тобто до 1 жовтня 2020 року рада повинна цей перелік опублікувати на сайті, і потім укласти договір з майданчиком, і опублікувати в ЕТС.

Але Рада має укласти договір з майданчиком щоб виставити ЛОТ.

Якщо хтось бажає отримати об'єкт в оренду то місцева рада має виставити в системі лот, прописати стартову орендну плату, гарантійний внесок і в систему це можливо зробити тільки через електронний майданчик.

Від орендодавця вимагається лише занести лот в систему. Все розміщується на майданчику, система виконує сама, оголошується аукціон. Під час аукціону визначається переможець конкурсу.

Балансоутримувачі чи повинні публікувати такі переліки на своїх сайтах, якщо у них є такі сайти?

Якщо балансоутримувач виступає орендодавцем – то так, повинні публікувати.

Якщо в комунального підприємства не має сайту, то в такому випадку деякі міста і селища вирішили публікувати це на свої сайтах - вони публікують переліки щодо кожного балансоутримувача.

Щодо переліків, то зазначимо, що за словами представника ДП «Прозорро. Продажі.» під час вебінару в березні 2020 року, це буде виглядати в вигляді ексель таблиць – при публікації на сайті, з обов'язковим зазначенням це Перелік Першого типу чи Перелік Другого типу.

Своїм рішення можна виключати з одного переліку та включати в інший, але є деякі обмеження.



Своїм рішення можна виключати з одного переліку та включати в інший, але є деякі обмеження?

Наприклад об'єкт включено до Переліку першого типу, і звертається громадська організація, то рада не має права переводити в перелік другого типу цей об'єкт.

Якщо ж звертається бюджетна установа, то тоді рада має право переводити такий об'єкт до другого типу.

Стаття 15 Закону



Чи можуть ради користуватися послугами електронних систем навіть без затвердженого Порядку.

Чи можуть заключати договори.

Є ті хто заключили договори з майданчиками. Вони створили свій кабінет і вони є в системі як орендодавці. Тобто технічно це можливо.

Але в юридичному плані розмістити ЛОТ не є можливим.
Оскільки без Затвердженого Порядку це можливо.

Але зазначу. Що поки що міністерство економіки не затвердив Типового договору між майданчиком і орендодавцем. Тому може вийти о якщо міністерство наказом затвердить такий договір, то тим хто уже зараз створив кабінети, треба буде укласти такий договір. Бо він може не відповідати уже укладеному наразі договору і його треба буде привести у відповідність до типового договору шляхом укладання додаткової угоди.

Є питання щодо стартових орендних план і взагалі платежів які потрібно оплатити.

Законом встановлено що стартова орендна плата має розраховуватися від балансової вартості.

В Порядку прописано як вона визначається:

53. Стартова орендна плата на першому аукціоні становить: для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1% від вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону;

147. Стартова орендна плата визначається в порядку, передбаченому пунктом 53 цього Порядку, але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується.

Як співвідносяться поняття частини 7 статті 6

7. Рішення про включення об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

Та частина 2 статті 7

2. Рішення про виключення майна з Переліків може бути прийнято не пізніше:

Можна об'єднати ці рішення – виключення з одного переліку і внесення в інший.

Платежі учасників які хочуть взяти участь в аукціоні

- Реєстраційний внесок (0,1 мзп на 01.01) – перераховується оператором орендодавцю протягом 5 р.д. з дати проведення аукціону;
- Гарантійний внесок (повертається оператором учасникам протягом 10 р.д. з дати затвердження протоколу);
- Авансовий внесок (зараховується в рахунок майбутніх платежів);
- Забезпечувальний депозит (повертається протягом 5 р.д. після припинення договору оренди).

Реєстраційний внесок – це плата за участь в аукціоні. Це близько 400 грн. Цей внесок перераховується оператором майданчику після проведеного аукціону орендодавцю. Всі реєстраційні внески орендодавець залишає собі. Гарантійний внесок сплачується щоб кожен учасник підтвердив свої наміри щодо взяття участі в аукціоні і підтвердити серйозність цих намірів. Цей гарантійний внесок повертається всім учасникам крім переможця.



Реєстраційний внесок – це плата за участь в аукціоні. Це близько 400 грн. Цей внесок перераховується оператором майданчику після проведеного аукціону орендодавцю. Всі реєстраційні внески орендодавець залишає собі.

Гарантійний внесок сплачується щоб кожен учасник підтвердив свої наміри щодо взяття участі в аукціоні і підтвердити серйозність цих намірів. Цей гарантійний внесок повертається всім учасникам крім переможця.

Тобто всі учасники його отримують протягом 10 днів з дня затвердження протоколу, а щодо гарантійного внеску переможці, то з нього вираховується винагорода майданчику і повертається після укладення договору переможцю. (5 % від річної орендної плати)

Тобто учасники платять ці два платежі – **реєстраційний і гарантійний внесок.**

Переможець має заплатити ще два платежі:

- **Авансовий внесок (зараховується в рахунок майбутніх платежів);**
- **Забезпечувальний депозит (повертається протягом 5 р.д. після припинення договору оренди)**

Переможець після того як він підписав протокол має це час на те щоб заплати два платежі.

Авансовий внесок він визначається у розмірі двох місячних орендних план. Цей авансовий внесок потім зараховується в помісячну плату.

Забезпечувальний депозит. Потрібно для орендодавця. Цей забезпечувальний депозит гарантує що це майно повернеться орендодавцю і орендар буде виконувати свої обов'язки щодо орендної плати.

У разі якщо орендар не виконує умови договору, то орендодавець має можливість розірвати договір і забрати забезпечувальний депозит.

Розмір – дві місячні орендні плати.



Як же зараз укласти договори?

Можна за старим порядком?

Ні не можна.

Нові договори не можливо наразі укласти оскільки порядок передачі майна ще не затверджено.

Можна продовжувати тільки ті що діють, а нові укласти не можна – Чекаємо порядок.

Він був затверджений зго березня. Він перепогоджується.

Процедура завершення аукціону після того як було визначено переможця.

- 1. Переможець протягом визначеного часу має підписати протокол та надати свої документи, документи які підтверджують підписанта. У нього для цього є три робочі дні.**
- 2. Після цього він передає цей протокол оператору . Оператор надсилає всі ці документи на орендодавця**
- 3. Орендодавець перевіряє документи, заяву, і затверджує такий протокол.**
- 4. Наприклад, вийде така ситуація що переможець не відповідає стаття 4 Закону Про оренду державного та комунального майна. Наприклад він не розкрив хто є бенефіціарним власником, або він є в санкційному списку, в такому випадку орендодавець дискваліфікує такого переможця і не затверджує протоколу.**
- 5. Якщо все нормально, то тоді він затверджує протокол.**

Що робити з чинними діючими договорами оренди?

Всі чинні діючі договори оренди залишаються чинними, їх не потрібно приводити у відповідність до чогось і змінювати. Однак, потрібно опублікувати. Закон передбачає 2-4 місяці щоб опублікувати усі договори що у вас є укладені в ЕТС.

Тобто буде створена така можливість і у вас є час щоб поки сканувати такі договори.

Після укладання договору з ЕТС їх треба загрузити в систему.

Питання щодо проведення переоцінки –

Можна зробити окремо інвестиційні об'єкти і щодо них проводити оцінку. І вартість такої оцінки буде компенсована переможцем аукціону.

А якщо орендар буде платити 1 грн, то хто відшкодовує вартість оцінки майна?



В Законі вибрана наступна концепція – по всіх об'єктах по яким планується договори без аукціонів, по ним плануються провести оцінку.

Якщо пільговоком буде бюджетна організація, вона отримує право отримати майно без аукціону і буде сплачувати одну гривню.

Але все одно це майно повинно бути переоцінено.

І тоді балансоутримувач буде проводити таку переоцінку а орендар, тобто ця бюджетна організація яка буде орендувати за 1 грн, вона має відшкодувати вартість цієї оцінки.

Тобто з бюджетних рахунків тієї бюджетної організації повинні виділятися кошти на це.

Процес передачі майна в оренду



*після 01.10.2020 в ETC

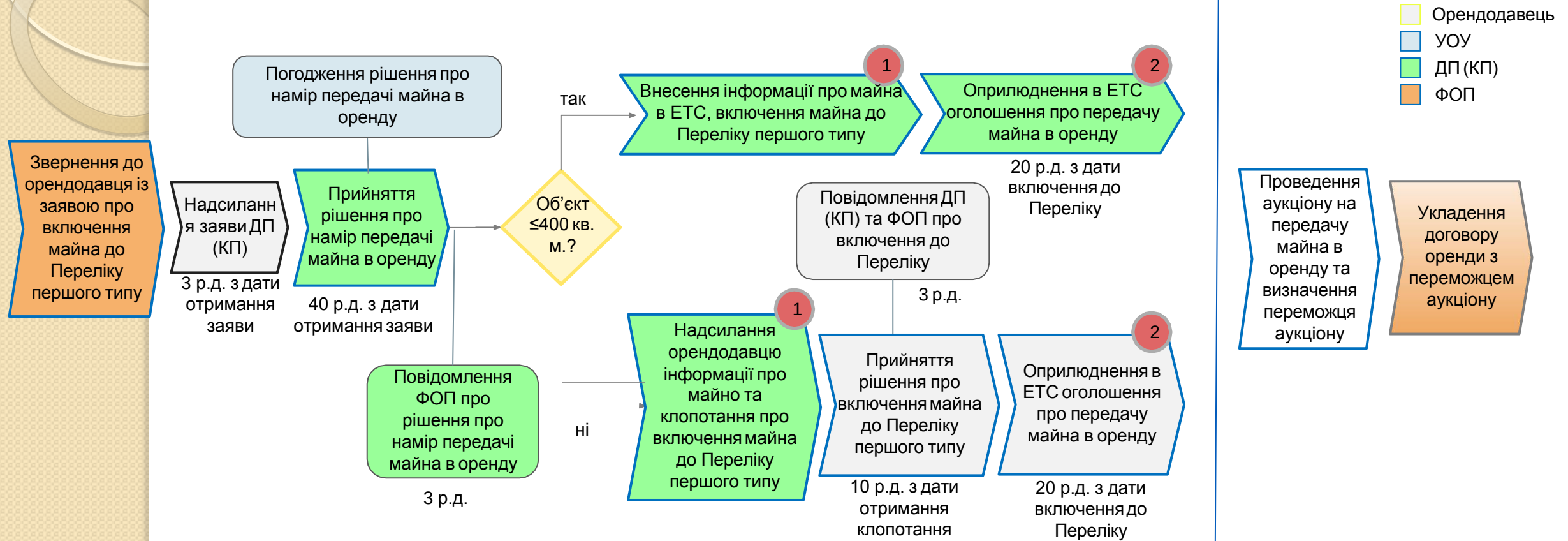
Запуск оренди

1 лютого 2020 — всі аукціони з оренди державного та комунального майна виключно через ЕТС. Включення майна до переліків, опублікування переліків відбувається поза системою (в паперовому вигляді, через e-mail, веб-сайти орендодавців або за допомогою систем електронного документообігу).

1 жовтня 2020 — вся робота з Переліками та заявами через ЕТС. Взаємодія між орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління буде відбуватись поза системою.

- Всі потенційні об'єкти оренди, щодо яких був намір передачі в оренду до 01.02.2020, автоматично включаються в Перелік першого типу.
- Юридично: Перелік першого типу – об'єкти, що передаються в оренду на аукціоні, Перелік другого типу – об'єкти, що передаються в оренду без аукціону.
- До 01.10.2020 орендодавці можуть формувати такі переліки в Excel-таблицях, або за допомогою свого програмного забезпечення. Технічно з 01.10.2020 – це буде один перелік всіх потенційних об'єктів оренди в ЕТС.
- Об'єкти включаються в Переліки за заявами потенційних орендарів, а також за ініціативою балансоутримувачів, уповноважених органів управління та орендодавців.
- Об'єкти (крім ЄМК) включаються в Перелік першого типу за рішенням орендодавця.
- Об'єкти включаються в Перелік другого типу за рішенням орендодавця – для державного майна, місцевої ради – для комунального майна.
- ЄМК включаються в Перелік першого типу за рішенням КМУ, місцевої ради.

Бізнес-процес



1. Внесення інформації про об'єкт. Загальне правило - цільове призначення об'єктів не встановлюється. Проте, можуть бути виключення: майно з Переліку другого типу буде мати цільове призначення, можна встановити перелік призначень, які орендодавець не хоче бачити в приміщенні.
2. Визначення стартової орендної плати та розміру гарантійного внеску.

Стартова орендна плата

Стартова орендна плата на першому аукціоні для нерухомості та транспортних засобів становить:

- строк оренди перевищує один місяць - становить 1% від вартості об'єкта оренди;
- строк оренди - від однієї доби до одного місяця - 0,03% від вартості об'єкта оренди;
- строк оренди не перевищує одну добу - 0,0014% від вартості об'єкта оренди.

Розмір стартової орендної плати для окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати.

Проведення аукціонів

Аукціон (1)
100% стартова ціна

Аукціон (2)
50% стартова ціна

Аукціон (3)
на пониження від
50% стартової ціни

Після кожного аукціону визначається переможець. Якщо аукціон не успішний - публікується оголошення про повторний аукціон.

До завершення аукціону вся інформація про учасників закрита.

Платежі

- Реєстраційний внесок (0,1 мзп на 01.01) – перераховується оператором орендодавцю протягом 5 р.д. з дати проведення аукціону;
- Гарантійний внесок (повертається оператором учасникам протягом 10 р.д. з дати затвердження протоколу);
- Авансовий внесок (зараховується в рахунок майбутніх платежів);
- Забезпечувальний депозит (повертається протягом 5 р.д. після припинення договору оренди).

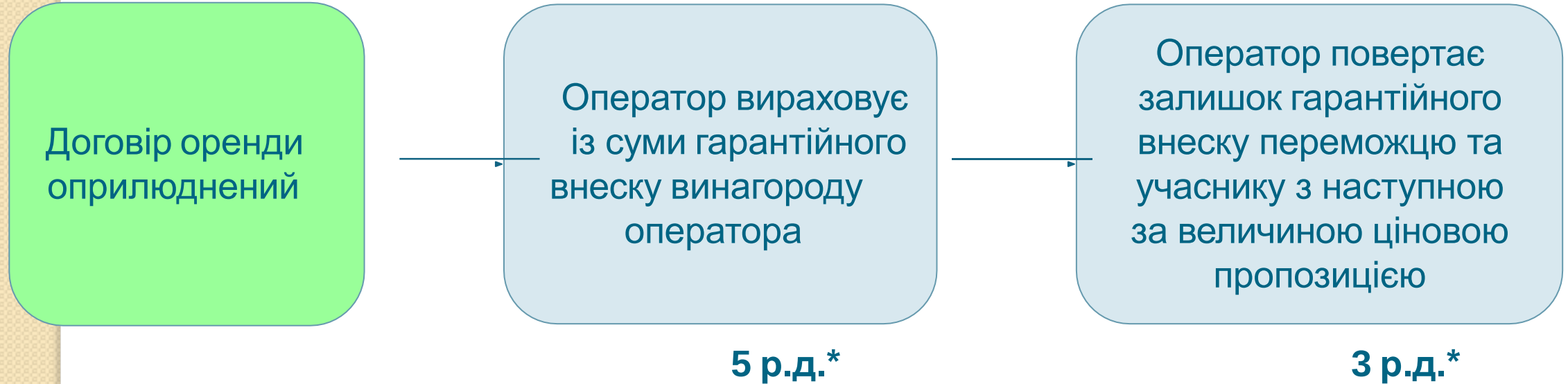
Гарантійний внесок

Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати:

- за 1 місяць, якщо строк оренди - від 1 місяця до 1 року;
- за 2 місяці, якщо строк оренди - від 1 до 5 років;
- за 4 місяці, якщо строк оренди - від 5 до 10 років;
- за 6 місяців, якщо строк оренди - від 10 років.

Розмір гарантійного внеску не може бути меншим за 0,5 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року. Якщо стартова орендна плата визначена на підставі балансової, то застосовується формула.

Винагорода оператора



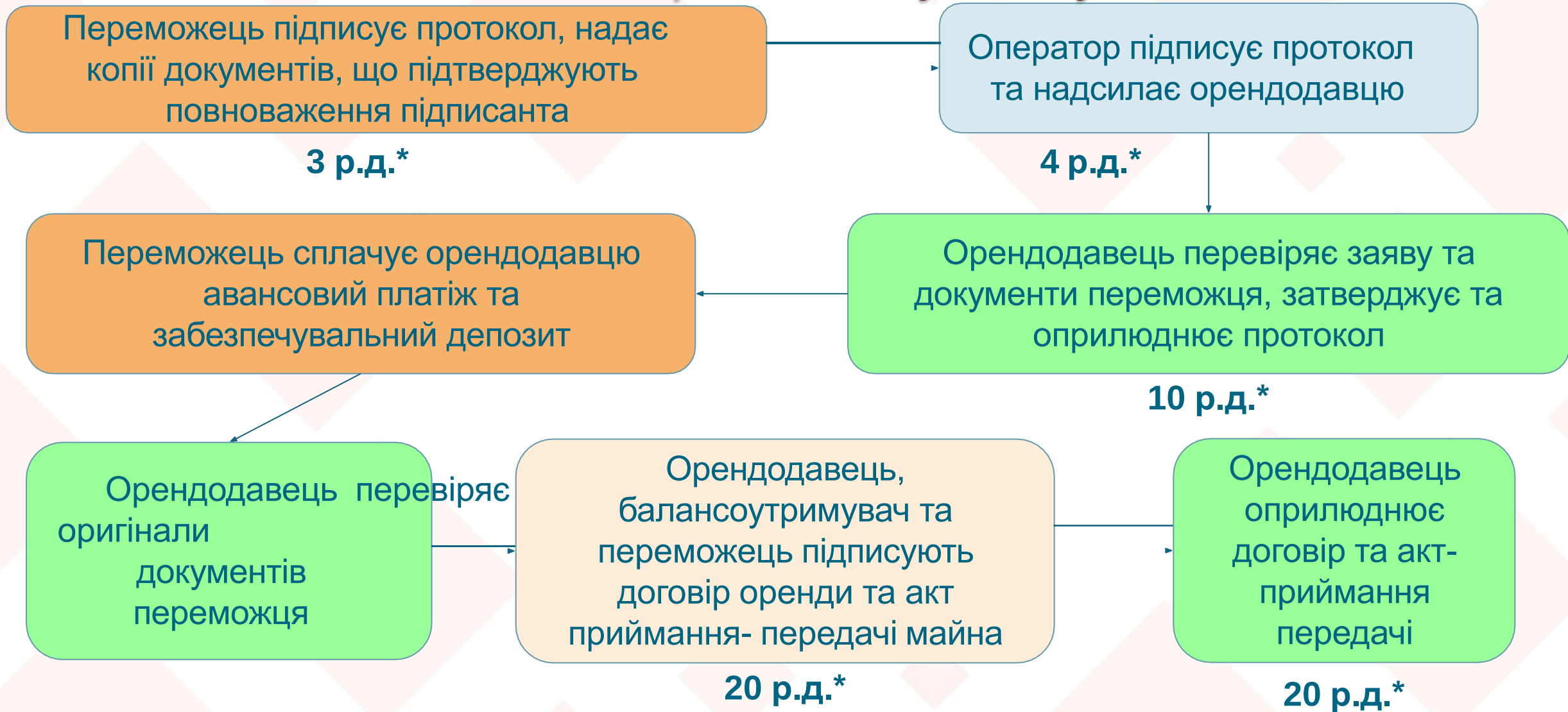
* з моменту оприлюднення договору оренди

Винагорода оператора

- Комісія майданчика переможця:
 - 5% від річної орендної плати;
 - 5% від фактичної ціни договору (у разі, якщо строк оренди менше 12 місяців);
 - при продовженні договору оренди: від 1,5% до 5% - якщо переможцем став чинний орендар.
- Комісія майданчика організатора - **немає.**
- % Прозорро.Продажі - **30%**



Завершення аукціону



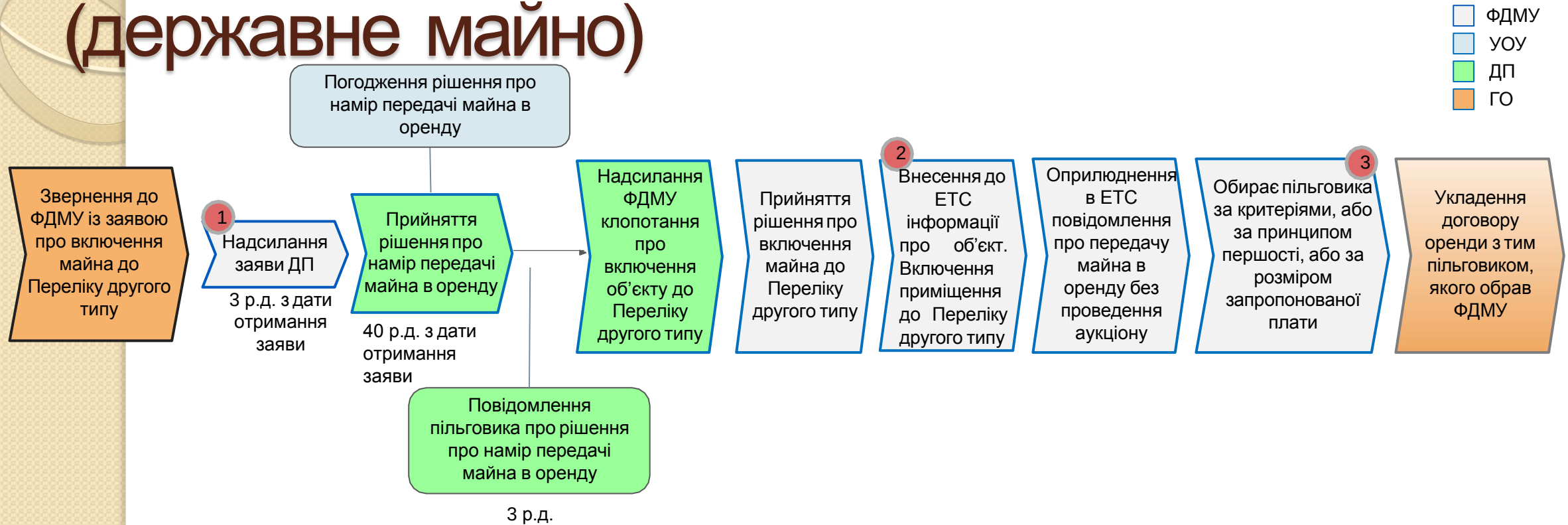
*** з дня, наступного за днем формування протоколу**

Передача майна в оренду без аукціону

Пільговики:

- Пільговики з частини 1 ст. 15 Закону можуть витягнути об'єкт з Переліку першого типу та взяти його в оренду, взяти оренду об'єкт з Переліку другого типу, або ініціювати включення вільного об'єкту до Переліку другого типу;
- Пільговики з частини 2 ст. 15 Закону можуть взяти в оренду тільки об'єкти включені до Переліку другого типу, або ініціювати включення вільного об'єкту до Переліку другого типу.

Передача майна в оренду без аукціону (державне майно)



1. ФДМУ перевіряє, чи знаходиться майно в державній власності та перевіряє чи є воно орендодавцем. Якщо є, то надсилає заяву балансоутримувачу.
2. В Перелік вноситься інформація про об'єкт. Цільове призначення визначається те, яке подане потенційним орендарем.
3. Перелік пільговиків викладений в ч. 1 ст. 15 та ч. 2 ст. 15. Пільговиків із ч. 1 ст. 15 отримують майно без аукціону за принципом першості. Серед громадських організацій, реабілітаційних установ та творчих спілок з ч. 2 ст. 15 орендодавці обирають пільговика за критеріями. Інші обираються за розміром запропонованої плати.

Передача майна в оренду без аукціону (комунальне майно)



1. Упр. ком. власності ЛМР перевіряє, чи знаходиться майно в комунальній власності та перевіряє чи є воно орендодавцем. Якщо є, то надсилає заяву балансоутримувачу.
2. В Перелік вноситься інформація про об'єкт. Цільове призначення визначається те, яке подане потенційним орендарем.
3. Перелік пільговиків викладений в ч. 1 ст. 15 та ч. 2 ст. 15. Пільговики із ч.1 ст. 15 отримують майно без аукціону за принципом першості. Серед громадських організацій, реабілітаційних установ та творчих спілок з ч. 2 ст. 15 орендодавці обирають пільговика за критеріями. Інші обираються за розміром запропонованої плати.

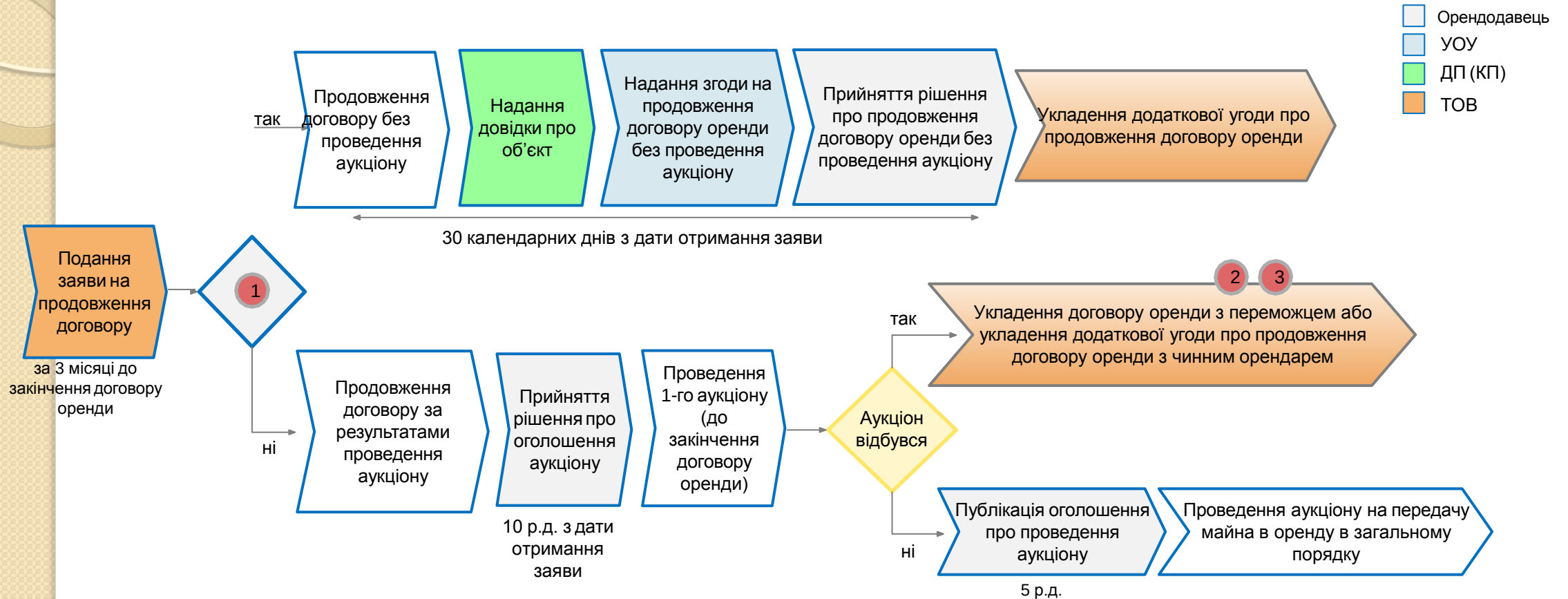
Без проведення аукціону у випадках, коли договори:

- продовжуються вперше та строк оренди - п'ять років або менше;
- укладені з пільговиками з частини 1 ст. 15 Закону;
- укладені з пільговиками з частини 2 ст. 15 Закону (за виключенням 11 та 12 абзаців), але у порядку передбаченому новим Законом;
- укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню (затверджує КМУ, а додатковий перелік - ОМС).

Продовження договорів оренди

До набрання чинності рішенням КМУ про перелік підприємств, які надають соціально важливі послуги, або до 01.07.2020, договори продовжуватимуться в порядку, який діяв до 27.12.2019, тобто відповідно до ЗУ “Про оренду державного та комунального майна” 1992 року, згідно п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону.

Продовження договору оренди



- Орендодавець перевіряє таку інформацію: а) договір оренди продовжується вперше? б) строк оренди за договором становить ≤ 5 років? чи відноситься орендар до ч. 1 ст. 15 Закону? в) чи відноситься орендар до ч. 2 ст. 15 Закону і чи укладений був договір в порядку, встановленому ст. 15 Закону? г) чи є орендар підприємством, що надає соціально-важливі послуги?
- Чинний орендар має право погодитися на ціну, запропоновану переможцем аукціону.
- Чинний орендар має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень від нового орендаря.

Як визначається вартість об'єкта оренди

- ◆ Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість. Переоцінка потенційного об'єкта оренди здійснюється у разі відсутності балансової вартості, якщо залишкова балансова вартість об'єкта дорівнює нулю або якщо залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10% від його первісної балансової вартості.

Передача в оренду без проведення аукціону

- ◆ Законом визначено вичерпний перелік осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону.
- ◆ Передача в оренду майна без проведення аукціону здійснюється виключно в електронній торговій системі.

Укладення договору оренди

Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується:

- ◆ Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності;
 - ◆ Представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності.
- ◆ Новацією Закону є право Орендаря використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених Порядком передачі майна в оренду.
- ◆ Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду

Орендар має право здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів.

Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду

Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані в рахунок орендної плати, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна приймає орендодавець за наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача, в порядку, встановленому Фондом державного майна України.