

Правила передачі майна в оренду



МІНІСТЕРСТВО
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ



Ця презентація була підготовлена на підставі [Закону України “Про оренду державного та комунального майна”](#) та проєкту постанови КМУ “Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна”, розміщеного на веб-сайті [Мінекономіки](#). У разі зміни положень Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, процедура передачі майна в оренду та проведення аукціонів може бути змінена.

Ключові нормативні документи

Закон України “Про оренду державного та комунального майна”

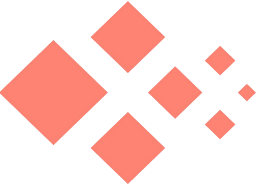
ВРУ прийняла Закон України № 157-ІХ 3 жовтня 2019 року.

Президент його підписав 24.12.2019.

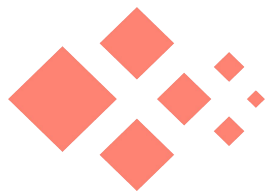
Закон набрав чинності 27.12.2019 року та був введений в дію 01.02.2020 р.



НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ НОВАЦІЇ

- ◆ 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 НОВАЦІЇ (2)



- ◆ 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 отримують повноту інформації щодо кількості об'єктів оренди, їх площу, орендарів та розмір орендної плати.

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ НОВАЦІЇ (3)

- ◆ **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

На виконання Закону мають бути прийняті наступні акти:

- Порядок передачі майна в оренду. Повторно опублікований проект постанови;
- Примірний договір оренди державного майна;
- Методика розрахунку орендної плати за державне майно;
- Типовий договір між майданчиком та орендодавцем.



Оприлюднені Фондом держмайна документи:

1. Примірні договори оренди державного майна;
2. Методика розрахунку орендної плати за державне майно.



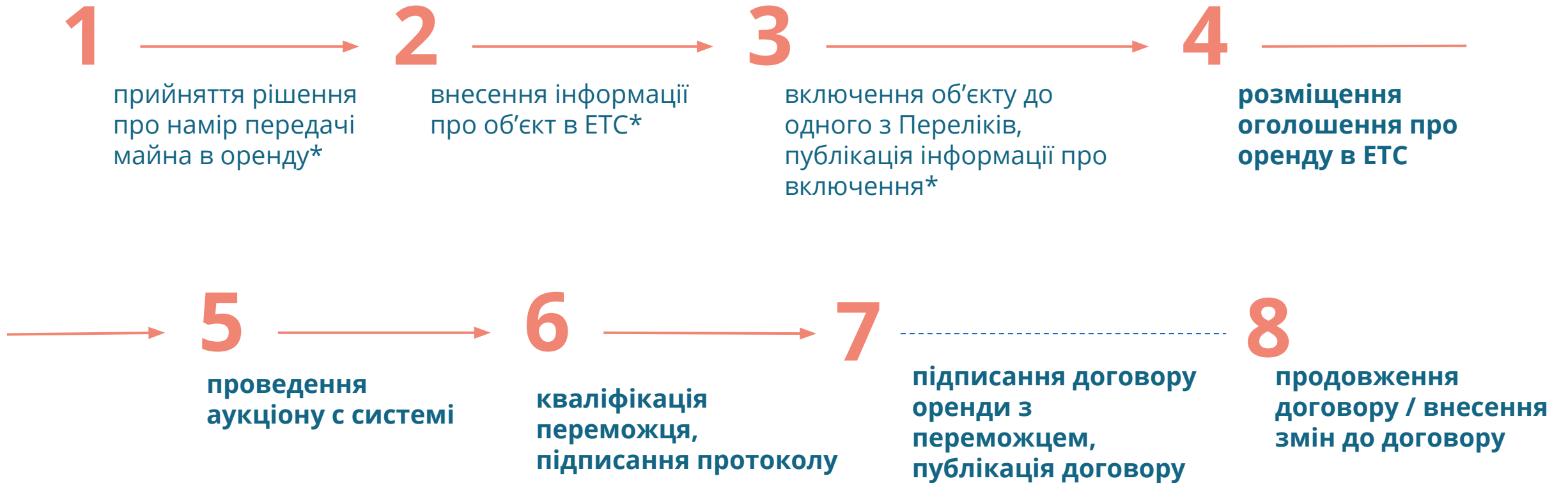
[Повідомлення про оприлюднення](#)

Які документи 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).**



Процес передачі майна в оренду



*після 01.10.2020 в ЕТС

Запуск оренди

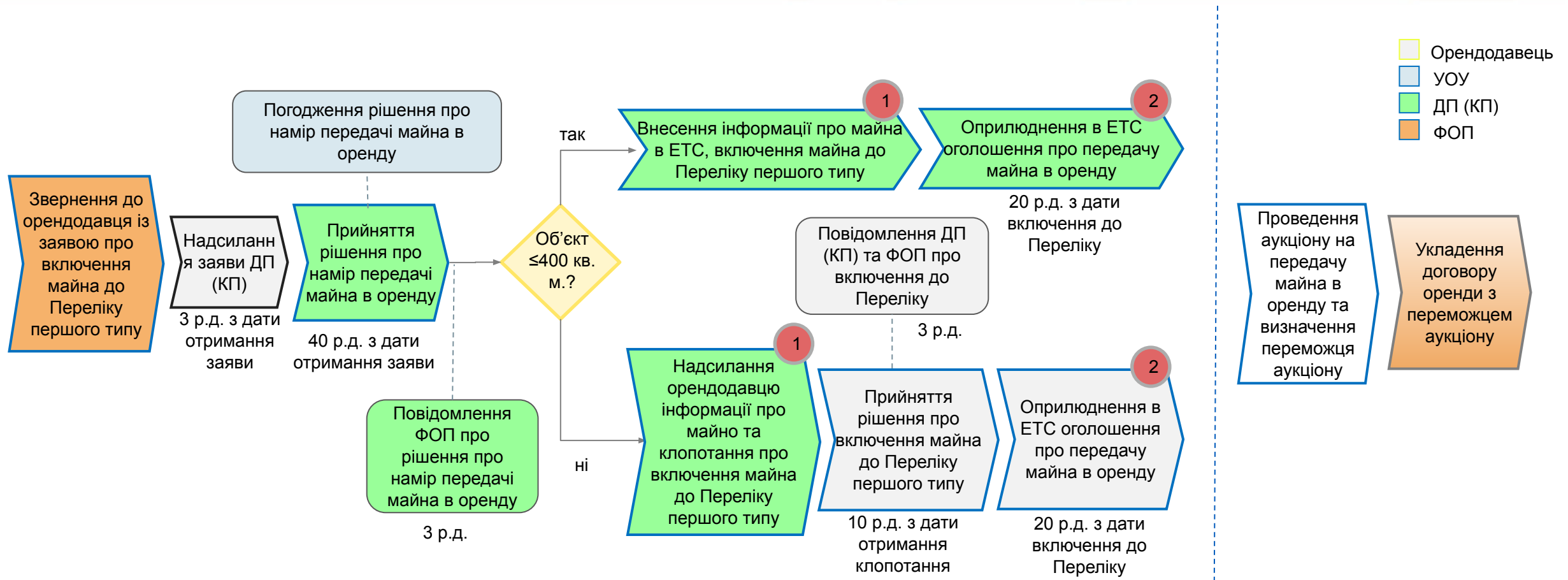
1 лютого 2020 — всі аукціони з оренди державного та комунального майна виключно через ЕТС. Включення майна до переліків, опублікування переліків відбувається поза системою (в паперовому вигляді, через e-mail, веб-сайти орендодавців або за допомогою систем електронного документообігу).

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

Q&A Переліки

- 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

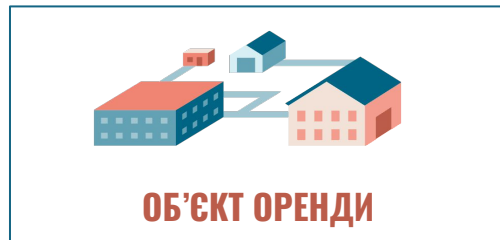
Стартова орендна плата на першому аукціоні для нерухомості та транспортних засобів становить:

- 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

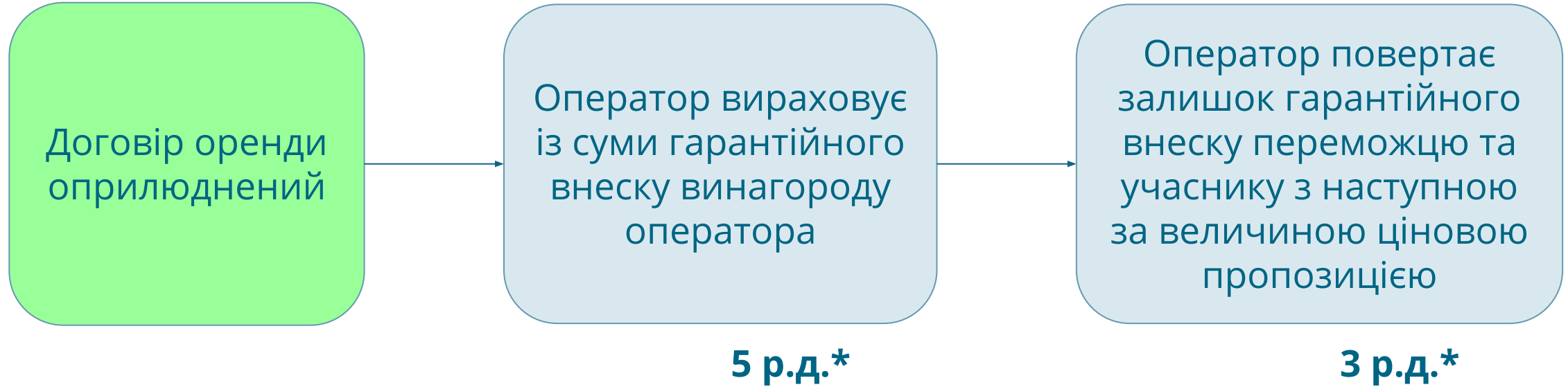
Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати:

- 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:

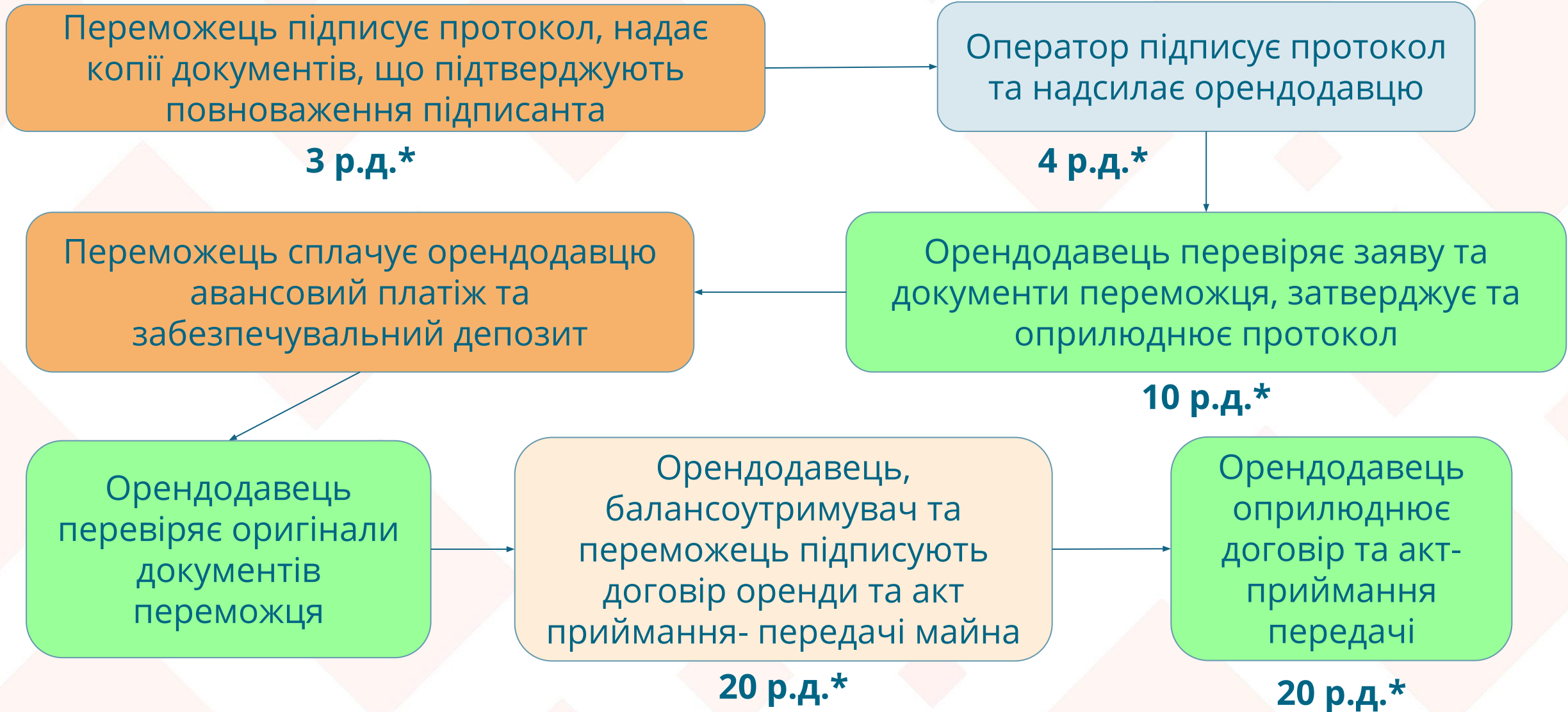
- 5% від річної орендної плати;
- 5% від фактичної ціни договору (у разі, якщо строк оренди менше 12 місяців);
- при продовженні договору оренди: від 1,5% до 5% - якщо переможцем став чинний орендар.



Комісія майданчика організатора - **немає**.

% Прозорро.Продажі - **30%**

Завершення аукціону



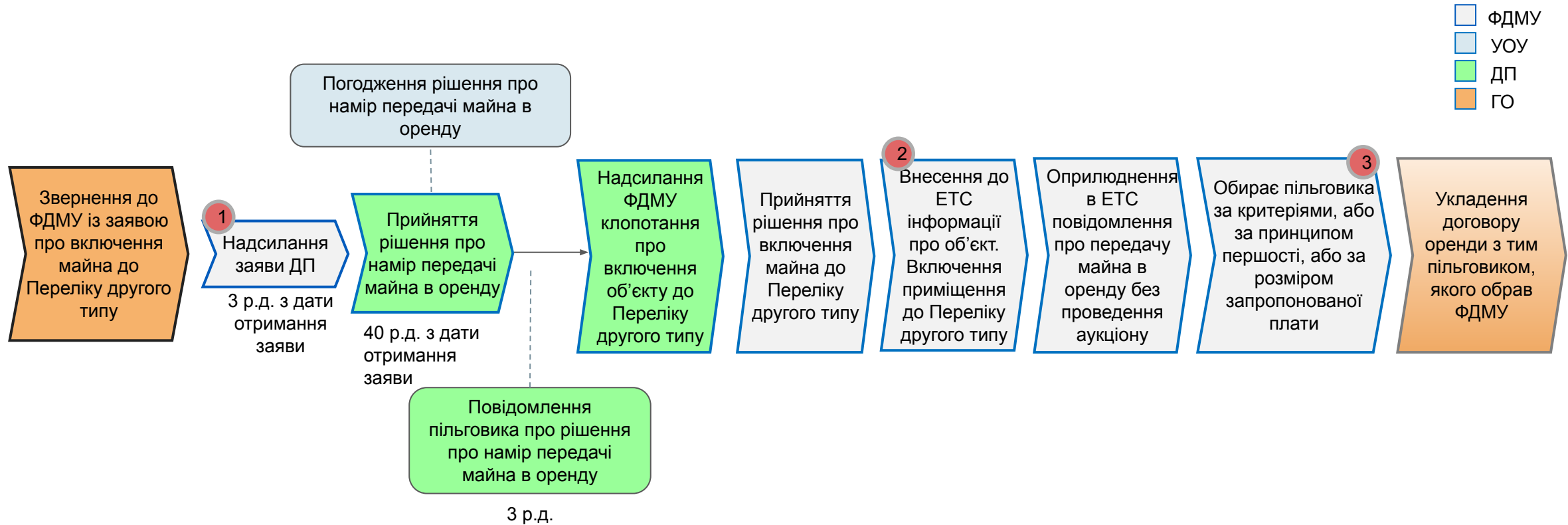
* з дня, наступного за днем формування протоколу

Передача майна в оренду без аукціону

Пільговики:

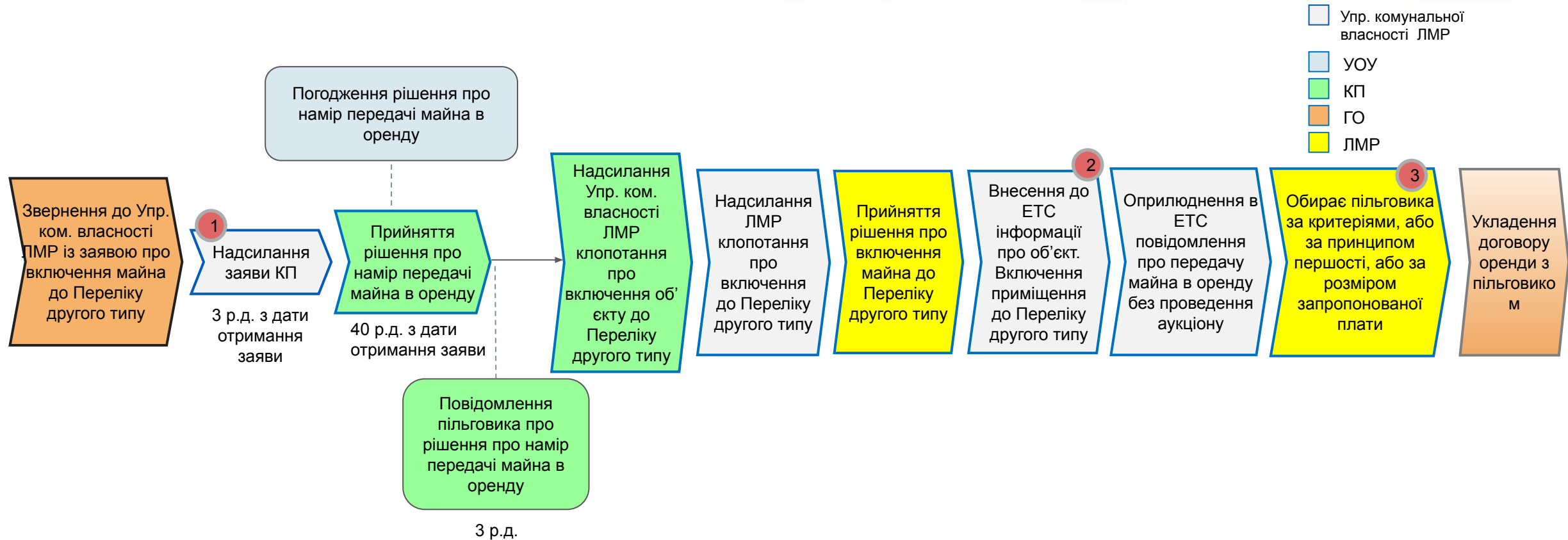
- Пільговики з частини 1 ст. 15 Закону можуть витягнути об'єкт з Переліку першого типу та взяти його в оренду, взяти оренду об'єкт з Переліку другого типу, або ініціювати включення вільного об'єкту до Переліку другого типу;
- Пільговики з частини 2 ст. 15 Закону можуть взяти в оренду тільки об'єкти включені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

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.

Продовження договору оренди

На аукціоні – по дефолту.

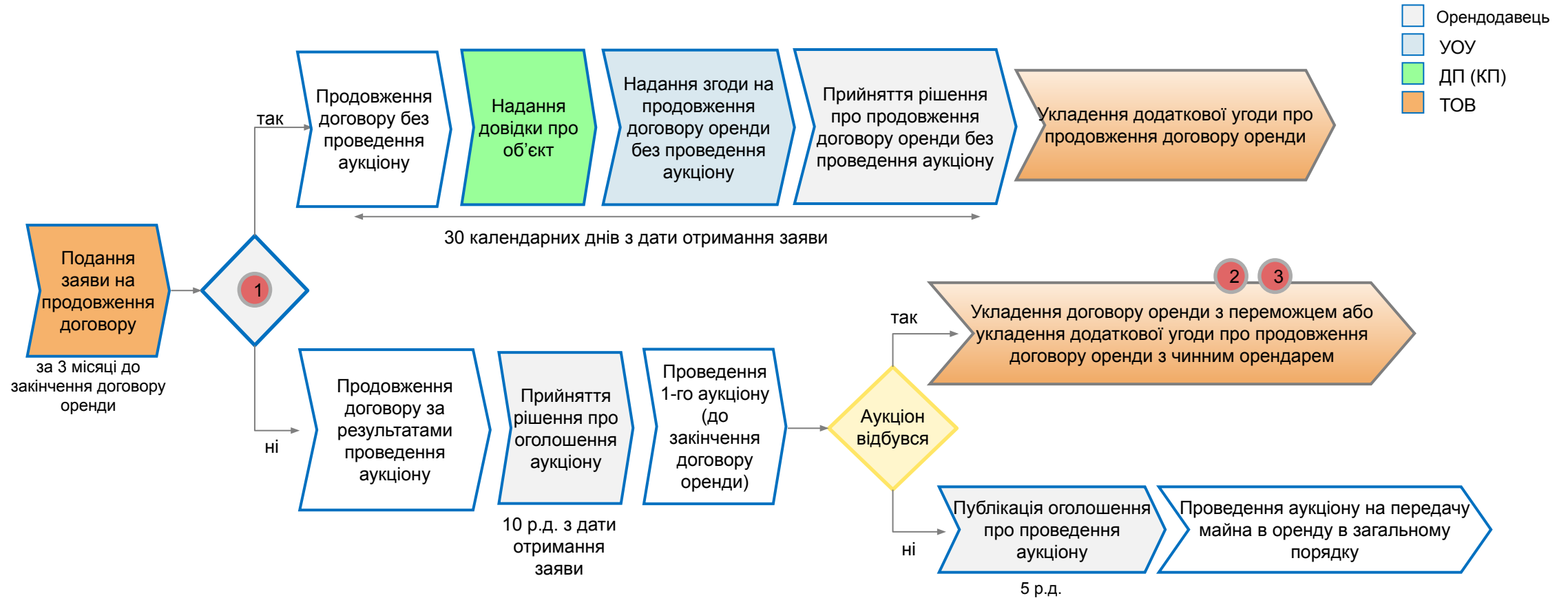
Без проведення аукціону у випадках, коли договори:

- 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



1. 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?
2. Чинний орендар має право погодитися на ціну, запропоновану переможцем аукціону.
3. Чинний орендар має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень від нового орендаря.