

# АУКЦІОНИ. PROM

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО ТА  
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА:  
ЩО ОBOB'ЯЗКОВО ПОТРІБНО ЗНАТИ ОРЕНДОДАВЦЮ?

**Відповідно до Закону України від 3 жовтня 2019 року № 157-IX “Про оренду державного та комунального майна” оренда має відбуватися на аукціонах в електронній торговій системі Prozorro.Продажі.**

**Але як саме це буде відбуватися? Що робити орендодавцю? З чого почати роботу в системі?**

Не хвилюйтеся - експерти торговельного майданчика Аукціони.Prom зібрали відповіді на найбільш актуальні запитання.

Сподіваємося, ви отримаєте необхідну інформацію. А якщо щось залишиться незрозумілим, зверніться до експертів майданчика Аукціони.Prom, і вони вам допоможуть.



# АУКЦІОНИ.PROM

## 1. Яким чином буде вводитися в дію Електронна торгова система (Prozorro.Продажі) для оренди державного та комунального майна?

Передача в оренду майна державної чи комунальної власності через аукціони буде відбуватись у декілька етапів:

1. Ініціація та погодження оренди певного об'єкту.
2. Включення його до переліку потенційних об'єктів оренди.
3. Проведення аукціону та підписання протоколу та договору оренди.

Система Prozorro.Продажі готова проводити аукціони і працює з низкою організаторів вже декілька років. Саме цей успішний досвід і використовуватиметься під час запровадження аукціонів із оренди.

В системі вже передбачено:

- створення оголошення на передачу майна в оренду;
- проведення аукціонів;
- підписання та публікацію протоколів;
- підписання та публікацію договорів оренди для орендодавців як державного, так і комунального майна.

Процес ініціації, погодження оренди певного об'єкту та включення його до переліку першого чи другого типу відбуватиметься поза системою до 1 жовтня 2020 року (в паперовому вигляді, через e-mail або за допомогою систем електронного документообігу).

Також до 1 жовтня 2020 року поза системою орендодавці формуватимуть Переліки потенційних об'єктів оренди та публікуватимуть їх у відкритому доступі на власних веб-сайтах.

При цьому вперше Порядок передачі майна в оренду (постанова КМУ) запровадить уніфіковану форму переліків для всіх типів майна та чіткі вимоги до публікації.



# **АУКЦІОНИ.PROM**

## **2. Що означає перелік першого типу та другого типу?**

Перелік першого типу — це перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні.

Перелік другого типу — без проведення аукціону.

## **3. Що відбувається з актуальними договорами оренди після набуття чинності новим Законом 1 лютого 2020 р.?**

Договори оренди, укладені до введення в дію нового Закону, зберігають свою чинність. Орендодавці повинні опублікувати ці договори в ЕТС протягом 24 місяців із дати набуття чинності законом - 1 лютого 2020 року.

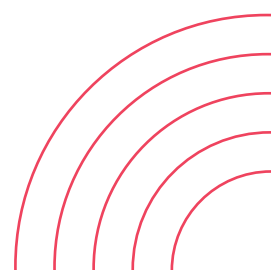
## **4. З чого починати роботу в електронній торговій системі?**

Для початку роботи орендодавцю потрібно:

1. Ознайомитись із Законом України про оренду державного та комунального майна та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна.
2. Обрати електронний майданчик, такий як Аукціони.Prom (перелік всіх зареєстрованих в системі є на сайті Prozorro.Продажі).
3. Зареєструватись через майданчик в електронній торговій системі
4. Розмістити через особистий кабінет оголошення про передачу майна в оренду в електронній торговій системі.

## **5. Як вибрати майданчик для реєстрації в ЕТС?**

Орендодавець може укласти договір з будь-яким майданчиком — одним або декількома. Послуги за договором, який укладається між орендодавцем та майданчиком, безкоштовні.



На що звертати увагу при виборі:

- якість сервісу та додаткові послуги
- зручність інтерфейсу
- відгуки колег
- аналітика, яка доступна на порталі Prozorro.Продажі

Можна також використовувати той самий майданчик, що і для закупівель, якщо він акредитований у системі Prozorro.Продажі.

## **6. Яким чином будуть продовжуватися чинні договори оренди після введення в дію нового Закону?**

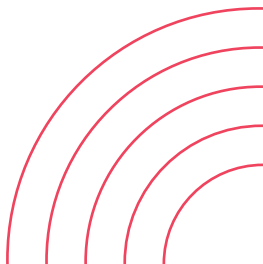
Всі договори, які закінчилися після 01.02.2020, продовжуються згідно з новим Законом.

## **7. Яким чином формувати та затверджувати переліки першого та другого типу?**

Всі потенційні об'єкти оренди, які було внесено до переліків майна для оренди до 1 лютого 2020 року, вважаються включеними до Переліку першого типу відповідно до перехідних положень Закону.

Переліки не потребують затвердження. Вони формуються з об'єктів, щодо яких приймаються конкретні рішення.

Якщо від потенційного орендаря надійде заявка на включення об'єкту до переліку першого чи другого типу, орендодавець, розглянувши заяву, включає майно у відповідний перелік. Щодо комунального майна рішення про включення об'єкту до Переліку другого типу приймає місцева рада. Орендодавці, органи управління та балансоутримувачі також мають право ініціювати додавання об'єкту до переліку.



### **8. Чи потрібно вносити зміни і доповнення до чинних договорів оренди для приведення у відповідність із законодавством?**

Наразі немає обов'язку вносити відповідні зміни в чинні договори, але за згодою сторін, звичайно, можна це зробити.

### **9. Які рішення мають прийняти об'єднані територіальні громади (ОТГ) та органи місцевого самоврядування (ОМС)? Чи буде достатньо керуватися тільки постановами КМУ без рішень?**

Новий закон передбачає ряд рішень/актів, які повинні або можуть прийняти ОТГ/ОМС.

Місцева рада має прийняти порядок розподілу орендної плати.

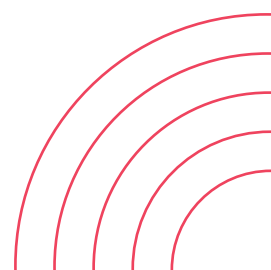
Також вона приймає примірний договір оренди, методику розрахунку орендної плати та порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна. Проте вона може використовувати й аналогічні акти КМУ у разі неприйняття цих документів.

До того ж, місцева рада може прийняти рішення, що визначає особливості передачі в оренду комунального майна (місцевий порядок), але таке рішення повинно врахувати вимоги й обмеження, передбачені Законом і Порядком передачі майна в оренду.

### **10. Чи потрібно включати в Перелік об'єкти, щодо яких діють договори оренди, які були укладені до введення в дію нового Закону про оренду?**

До припинення договорів оренди такі об'єкти не потрібно буде включати в Перелік. Закон передбачає лише обов'язок публікації чинних договорів. При цьому планується організувати роботу ЕТС таким чином, щоб при публікації таких договорів орендодавці одразу заповнювали інформацію про об'єкт, яка є необхідною для Переліку.

Таким чином, коли об'єкт стане вакантним, орендодавець перенесе всю інформацію про нього у відповідний Перелік за спрощеною процедурою.



## 11. Який розмір орендної плати буде встановлюватися для пільговиків?

Розмір орендної плати буде визначатись відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яку затвердить КМУ для державного майна та ОТГ/ОМС — для комунального.

ОТГ/ОМС зможуть користуватися Методикою КМУ, якщо не затвердять свою.

## 12. Чи проводиться оцінка об'єктів оренди?

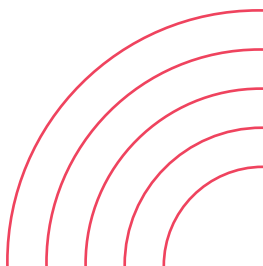
Відповідно до нового закону, переоцінка за загальним правилом не проводиться, крім випадків, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Також визначення ринкової вартості буде необхідним, якщо:

- об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;
- об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди буде визначатися відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.



## 13. Чи може бути строк договору оренди менше 5 років?

Порядок передбачає, що строк може бути менше 5 років за заявою потенційного орендаря, а також у випадках, якщо об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер, для добового або погодинного використання.

Закон змінює вимоги нотаріального посвідчення договорів із трьох років до п'яти.

## 14. Що робити із заявами на оренду майна, які були подані до набуття чинності законом?

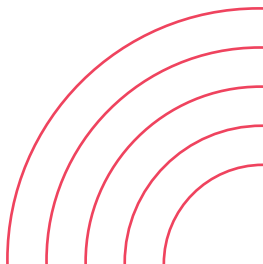
Заяви потенційних орендарів, подані для отримання майна в оренду за конкурсом до введення в дію нового закону, але щодо яких конкурсу ще не було або рішення про надання права оренди заявнику не прийнято, розглядаються за правилами, встановленими новим законом та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна.

Ці заяви є чинними, але має бути дотриманою процедура включення майна до Переліку першого типу та проведення аукціону.

Якщо заява потенційного орендаря подавалася до введення в дію Закону для отримання майна без конкурсу, то заявник має повторно звернутися з заявою про включення майна до Переліку другого типу.

Якщо до набуття чинності законом ухвалено рішення про надання відповідного майна в оренду заявнику або конкурс вже було проведено, але договір не підписано, то цей конкурс/рішення є чинними, але договір укладається на підставі примірною договору оренди, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Якщо оголошення про вивчення попиту на майно державної або комунальної власності було оприлюднено до дати введення в дію цього закону, але станом на цю дату конкурс не проведено або не ухвалено рішення про надання відповідного майна в оренду заявнику (у разі, якщо на конкурс було подано лише одну заяву), то орендодавець має оприлюднити оголошення про передачу майна в оренду в ЕТС.





### **15. Чи буде дотримано переважне право чинного орендаря при продовженні договору оренди по аукціону?**

Закон передбачає, що продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону та без проведення аукціону у випадках, передбачених частиною другою статті 18 Закону: коли договори укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за ними становить п'ять або менше років; без аукціону будуть продовжуватись договори пільгових категорій.

Якщо продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, то переважне право орендаря зберігається.

Для продовження договору на аукціоні чинний орендар має подати заяву на продовження згідно з Порядком (КМУ). Вимоги до документів, що долучаються до такої заяви, перелічено в Порядку.

Орендар має зареєструватись на аукціон, щоб система його ідентифікувала, та під час аукціону зробити хоча б мінімальний крок. Під час аукціону буде визначено ціну, за якою інші учасники ринку згодні платити. Орендар реалізує своє переважне право шляхом погодження платити ціну, яку визначено за результатом аукціону.

### **16. Який механізм передачі майна в оренду без проведення аукціону?**

Потенційний орендар подає заяву про включення майна до Переліку другого типу і додає до неї перелік необхідних документів, що підтверджують його пільговий статус. Орендодавець укладає договір з таким пільговиком.

Якщо є декілька заяв на отримання такого майна з Переліку другого типу, то орендодавець підписує договір оренди з тим, хто:

- подав заявку перший;
- запропонував більшу орендну плату;
- набрав більше балів за скоринговою системою.

Детальний порядок обрання пільговика серед декількох осіб та перелік пільговиків, до яких застосовуються перелічені вище принципи, прописаний в Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.



**17. У який спосіб орендодавець передає заяву потенційного орендаря про включення майна до одного із переліків балансоутримувачу; яким чином балансоутримувач погоджує своє рішення про намір передачі майна в оренду до переліку відповідного типу; яким чином балансоутримувач пересилає інформацію про об'єкт, що має бути включений до переліку орендодавцю?**

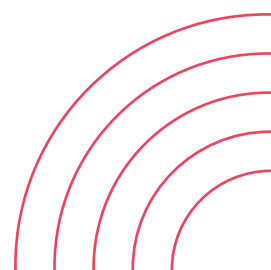
Це відбувається через кабінет в електронній торговій системі (ЕТС).

**18. Яким чином продовжувати договори оренди, якщо заяву про продовження подали до набрання чинності постанови КМУ про перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги, та відповідно до ЗУ “Про оренду державного та комунального майна” 1992 року, а розгляд цієї заяви має відбуватись за новим Законом України “Про оренду державного та комунального майна” 2019 року?**

В Порядку передачі в оренду державного та комунального майна планується встановити, що орендодавці державного та комунального майна не відмовляють у продовженні договорів оренди, строк дії яких закінчився в період між 1 грудня 2019 року і 1 липня 2020 року, якщо орендар звернувся із заявою про продовження договору оренди до закінчення строку такого договору, але пропустив встановлений Законом України “Про оренду державного та комунального майна” 2019 року строк подачі звіту про оцінку об'єкта оренди (3 місяці до закінчення строку договору).

Тобто продовження договорів оренди після набрання чинності постановою КМУ про перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги, відбуватиметься за правилами, встановленими Законом України “Про оренду державного та комунального майна” 2019 року.

Проте відмовляти орендарям продовжувати договори оренди через пропущення строків подачі заяви про продовження договору оренди за 3 місяці до закінчення такого строку не будуть.



**19. У випадку, якщо в оренду передається окреме приміщення (кімната) чи частина будівлі, балансоутримувач зобов'язаний здійснити переоцінку усього нерухомого майна, що перебуває на його балансі. Як діяти орендодавцю у випадку, коли балансоутримувач відмовляється проводити незалежну оцінку майна, посилаючись на відсутність коштів для оплати послуг з оцінки?**

Згідно з нормативно-правовими актами балансоутримувачі повинні на балансі тримати майно за справедливою вартістю. Орендодавцю необхідно в першу чергу посилатися на ці норми.

Крім того, відповідно до частини 5 статті 8 Закону орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

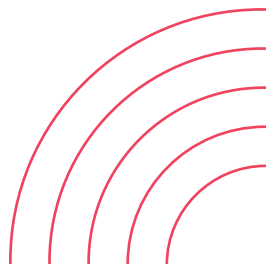
Таким чином, орендарі приміщень нерухомого майна компенсують вартість переоцінки пропорційно площам, які вони орендуватимуть у цьому майні.

**20. Закон України “Про оренду державного та комунального майна” від 10 квітня 1992 року № 2269-XII передбачав процедуру вивчення попиту на вільне майно шляхом розміщення оголошення про намір передати майно в оренду. Яким чином за новим Законом буде відбуватися пошук потенційних орендарів?**

За новим законом вивчення попиту на вільне майно шляхом розміщення оголошення про намір передати майно в оренду в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців не здійснюватиметься.

Вільне майно включатиметься до Переліків першого та другого типу, а після цього орендодавці оприлюднюватимуть оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні в електронній торговій системі Prozorro.Продажі.

Саме через Prozorro.Продажі потенційні орендарі братимуть участь в аукціонах.



## **АУКЦІОНИ.PROM**

### **21. Чи будуть посадові особи орендодавців, балансоутримувачів та уповноважених органів управління мати інформацію про кількість потенційних орендарів, що подали заявки на участь в аукціоні, та про їхні цінові пропозиції?**

Посадова особа орендодавців, балансоутримувачів та уповноважених органів управління або будь-яка інша особа не знатиме, скільки та які саме потенційні орендарі братимуть участь в аукціоні на передачу в оренду того чи іншого майна.

Посадові особи втрачають право отримувати заяви на участь в аукціоні та не знатимуть, які особи беруть у ньому участь аж до моменту автоматичного оприлюднення торговою системою електронного протоколу результатів аукціону.

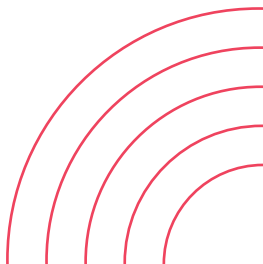
### **22. Чи будуть конкурсні комісії орендодавців проводити конкурс або відбір цінкових пропозицій потенційних орендодавців?**

Жодні конкурси на право оренди майна не проводитимуться. Замість них будуть електронні аукціони в електронній торговій системі Prozorro.Продажі. Усі документи для участі в аукціоні подаються шляхом завантаження електронних копій в особистому кабінеті.

### **23. Чи будуть посадові особи орендодавців, балансоутримувачів або уповноважених органів управління перевіряти документи, що подаватимуться потенційними орендарями для участі в аукціоні?**

Посадові особи втрачають право перевіряти документи потенційних орендарів і приймати рішення про недопуск до участі в аукціоні.

З 1 лютого 2020 року усі без винятку потенційні орендарі (за умови виконання всіх необхідних вимог) отримають право участі в електронних аукціонах на право оренди державного або комунального майна.



### **24. Як буде проводитися передача в оренду майна “пільговикам” після введення в дію Закону?**

Процедура отримання майна поза аукціоном стає складнішою. Якщо процедуру передачі певного майна поза конкурсом було розпочато за старими правилами, але станом на 1 лютого 2020 року рішення про передачу майна без конкурсу не прийнято, усі попередні дії для отримання такого майна в оренду втрачають юридичну силу.

Після 1 лютого 2020 року потенційні орендарі майна, які мали право на його отримання без конкурсу відповідно до старих правил, повинні переконатися, що вони відповідають новим вимогам.

### **25. Чи зобов'язані потенційні орендарі проводити оцінку майна, яке планують отримати в оренду?**

Посадові особи втрачають право вимагати від потенційних орендарів здійснювати власним коштом ринкову оцінку майна, яке планується до передачі в оренду.

Якщо залишкова балансова вартість майна перевищує 10% його первісної вартості, майно виставляється на аукціон за такою залишковою вартістю. Ринкову вартість майна визначить баланс попиту на це майно з боку потенційних орендарів.

Якщо залишкова вартість майна є меншою 10% його первісної вартості, обов'язок із переоцінки такого майна покладається на балансоутримувача, який не матиме права перекладати цей обов'язок на потенційних орендарів.

### **26. Чи зможуть орендарі використовувати об'єкти за будь-яким цільовим призначенням?**

Посадові особи втрачають право обмежувати цільові призначення, за якими підприємці можуть використовувати вакантне майно, крім майна освітнього, медичного, соціально-культурного або спортивного призначення.

До більшості оголошень про передачу майна в оренду включатиметься інформація про те, що переможець аукціону може використовувати майно за будь-яким не



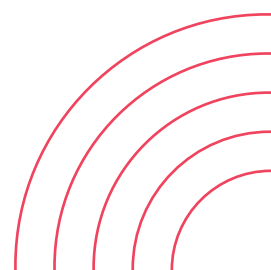
забороненим законодавством цільовим призначенням на власний розсуд.

Проте, орендодавці зможуть вибрати 5 цільових призначень, за якими буде заборонено використовувати об'єкт оренди.

### **27. Що відбуватиметься з договорами про передачу права на експлуатацію, зберігання, безоплатне користування та позички, що було укладено до введення в дію нового Закону?**

Договори про передачу права на експлуатацію, передбачені преамбулою Закону, та договори зберігання (крім договорів публічного зберігання), якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності, передбачені частиною третьою статті 2 Закону, договори безоплатного користування та договори позички (крім випадків, передбачених галузевим законодавством), укладені до набрання чинності Законом, діють до закінчення строку, передбаченого в таких договорах, та після цього мають бути переукладені за договорами оренди відповідно до нових правил, встановлених Законом.

Внесення змін до цих договорів в частині збільшення строку дії договору не допускається.



# ОГОЛОШУЙТЕ АУКЦІОНИ З ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА РАЗОМ З МАЙДАНЧИКОМ АУКЦІОНИ.PROM



промоція лотів  
серед наявних клієнтів



розробка та підтримка  
програмного забезпечення  
кабінетів користувачів



залучення покупців  
для збільшення конкуренції



консультація користувачів  
з усіх питань роботи системи



підтвердження сплати  
гарантійних внесків та зберігання



координація підписання  
протоколів та договорів

**ЗРОБІТЬ ПЕРШИЙ КРОК - ЗАРЕЄСТРУЙТЕСЯ ПРЯМО ЗАРАЗ**

[Зареєструватися](#)

Аукціони.Prom

Акредитований учасник електронної системи торгів Prozorro.Продажі

<https://zakupki.prom.ua/auctions>  
<https://www.facebook.com/auctions.prom>

[e-auctions@prom.ua](mailto:e-auctions@prom.ua)  
0 800 501 111 (безкоштовно)