

Q&A (найбільш поширені запитання)

1. Яким чином буде вводитися в дію Електронна торгова система?

На загальних засадах передача в оренду майна державної чи комунальної власності через аукціони буде відбуватись в декілька етапів:

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

Система готова до роботи з проведення аукціонів і працює з рядом організаторів вже декілька років. Саме цей успішний досвід буде використовуватись і під час запровадження аукціонів з оренди. В системі з 1 лютого 2020 вже буде 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 об'єкту до переліку першого чи другого типу буде відбуватись 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 Переліки потенційних об'єктів оренди будуть формуватись орендодавцями поза системою та публікуватись у відкритому доступі на власних веб-сайтах. При цьому вперше Порядком передачі майна в оренду (постанова КМУ) буде запроваджена уніфікована форма переліків для всіх типів майна та чіткі вимоги до публікації. З 1 жовтня всі ці Переліки об'єднуються в єдиний перелік, що дасть можливість ще простіше шукати бажаний об'єкт оренди всім потенційним учасникам.

2. Що відбувається з діючими договорами оренди після введення в дію нового Закону 01.02.2020 р.?

Договори оренди, укладені до введення дію нового Закону, зберігають свою чинність. Орендодавці протягом 24 місяців з дня введення в дію Закону (01.02.2020 року) повинні опублікувати ці договори в ЕТС.

3. З чого починати роботу у електронній торговій системі?

Для початку роботи орендодавцям потрібно:

1. Ознайомитись із Законом та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна.
2. Обрати маркетплейс - електронний майданчик (їх перелік буде доступний на сайті prozorro.sale).
3. Зареєструватись через маркетплейс в електронній торговій системі.
4. Розмістити через особистий кабінет оголошення про передачу майна в оренду в електронній торговій системі.

4. Як обрати маркетплейс для реєстрації в ЕТС?

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

Орендодавець вільний у своєму виборі. Серед інших критеріїв можна використовувати аналітику, яка доступна на порталі Прозорро.Продажі - <https://bi.prozorro.sale/#/> ;

5. Яким чином будуть продовжуватися діючі договори оренди після введення в дію нового Закону?

Згідно із п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону, договори оренди, укладені до набрання чинності новим Законом України “Про оренду державного та комунального майна” 2019 року (27.12.2019 р.), продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до 27.12.2019 р., тобто відповідно до ЗУ “Про оренду державного та комунального майна” 1992 року, до дати, яка наступить раніше: дата набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України про перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги, чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування про додатковий перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади) або 1 липня 2020 року.

Після настання дати, яка наступить раніше: дата набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади) або 1 липня 2020 року, продовження договорів буде відбуватися за новими правилами.

В той же час, якщо згідно з абзацом п'ятим частини другої статті 18 цього Закону ОМС не збираються приймати додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, то продовження договорів має відбуватися за новими правилами як тільки набере чинності Постанова КМУ (Порядок передачі майна в оренду), яка містить перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги.

6. Яким чином формувати та затверджувати переліки першого та другого типу?

Всі потенційні об'єкти оренди, які були внесені в переліки майна для оренди до 01.02.2020 р., 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 орендаря, включає майно у відповідний перелік. Щодо комунального майна рішення про включення об'єкту до Переліку другого типу приймає місцева рада.

Також важливо зазначити, що орендодавці, органи управління та балансоутримувачі також мають право ініціювати включення об'єкта до переліку.

7. Чи потрібно вносити зміни і доповнення до діючих договорів оренди для приведення у відповідність із законодавством?

Наразі обов'язку приводити діючі договори до нових вимог не передбачено, але за згодою сторін звичайно можуть бути приведені.

8. Які рішення мають прийняти ОТГ та ОМС? Чи буде достатньо керуватися тільки постановами КМУ без рішень?

Новим Законом передбачається ряд рішень/актів, які мають бути прийняті ОТГ/ОМС.

Місцева рада:

1) має прийняти:

- Порядок розподілу орендної плати.

2) приймає (у разі неприйняття - може використовувати аналогічні акти КМУ):

- Примірний договір оренди комунального майна;

- Методика розрахунку орендної плати для комунального майна;

- Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна

3) може прийняти:

- Рішення місцевої ради, що визначає особливості передачі в оренду комунального майна (місцевий порядок), а таке рішення повинно врахувати вимоги і обмеження, передбачені Законом і Порядком передачі майна в оренду.

9. 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 чинних договорів орендодавці одразу заповнювали інформацію про об'єкт, яка є необхідною для публікації в Переліку. Таким чином, коли об'єкт стане вакантним, уся інформація про нього буде переноситись орендодавцем у відповідний Перелік за спрощеною процедурою.

10. Який розмір орендної плати буде встановлюватися для пільговиків?

Розмір орендної плати буде визначатись відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка буде затверджена КМУ для державного майна та ОТГ/ОМС для комунального. ОТГ/ОМС можуть користуватись Методикою КМУ, якщо не затвердять свою.

11. Чи проводиться оцінка об'єктів оренди?

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

1. у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
2. залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
3. 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 необхідне, якщо:

1. об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;
2. об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
3. 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 визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

12. Чи може бути строк договору оренди менше 5 років?

Порядком передбачено, що за заявою потенційного орендаря строк може бути менше 5 років, а також у випадках, якщо об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер; об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання. Законом внесено зміни, які передбачають зміну вимоги нотаріального посвідчення договорів з трьох років до п'яти.

13. Що робити із заявами на оренду майна, які були подані до введення в дію закону?

Заяви потенційних орендарів, подані для отримання майна в оренду за конкурсом до введення в дію нового Закону, але по яким не було проведено конкурсу або не прийнято рішення про надання відповідного майна в оренду заявнику, розглядаються за правилами встановленими новим Законом та Порядком передачі в оренду державного та комунального

майна. Ці заяви потенційних орендарів є чинними, але має бути дотримана 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 введення в дію Закону ухвалено рішення про надання відповідного майна в оренду заявнику або конкурс на оренду майна вже був проведений, але договір не підписаний, то цей конкурс/рішення є чинними, але договір укладається на підставі примірного 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 дату введення в дію цього Закону конкурс не проведений 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.

14. Чи буде дотримано переважне право чинного орендаря при продовженні договору оренди по аукціону?

Законом передбачено, що продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону та без проведення аукціону у випадках, передбачених частиною другою статті 18 Закону.

Важливо, що частиною другою статті 18 Закону передбачений один з таких випадків, коли договори укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше. Також без аукціону будуть продовжуватись договори пільгових категорій.

У разі, 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 Порядку (КМУ). Вимоги до документів, що долучаються до такої заяви перелічені 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, яка визначена за результатом аукціону.

15. 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 було подано декілька заяв на отримання такого майна з Переліку другого типу, то орендодавець підписує договір оренди:

1. З тим, хто подав заявку перший.
2. З тим, хто запропонував більшу орендну плату.
3. З тим, хто 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.

16. 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?

Всі ці дії та взаємодія між орендодавцем, балансоутримувачем та уповноваженим органом управління до 1 жовтня 2020 буде відбуватись поза електронною торговою системою (в паперовому вигляді, через e-mail або за допомогою систем електронного документообігу).

17. Яким чином продовжувати договори оренди, якщо заява про продовження договору оренди була подана 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 травня 2020 р., 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.

Тобто, продовження договорів оренди після набрання чинності постанови КМУ про перелік підприємств, що надають соціально важливі послуги буде відбуватися 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.

18. 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 нормативно-правових актів балансоутримувачі повинні на балансі тримати майно по справедливій вартості. 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 будуть орендувати в цьому майні.

19. Законом України “Про оренду державного та комунального майна” від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ була передбачена процедура 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 в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду здійснюватися не буде. Вільне майно буде включатися в Переліки першого та другого типу, а після цього орендодавці в електронній торговій системі ProZorro.Продажі оприлюднюватимуть оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні. Саме через систему ProZorro.Продажі потенційні орендарі братимуть участь в аукціонах.

20. 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 їх 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 заявки на участь в аукціоні та не знатимуть, які особи беруть у ньому участь аж до моменту автоматичного оприлюднення торговою системою електронного протоколу результатів аукціону.

21. Чи будуть конкурсні комісії орендодавців проводити конкурс або відбір цінових пропозицій потенційних орендодавців?

Не будуть проводитись конкурси на право оренди майна конкурсними комісіями, складеними із посадових осіб Фонду державного майна України, міністерств та відомств, структурних підрозділів виконавчих органів місцевих рад або депутатів місцевих рад. Замість конкурсів будуть проводитись електронні аукціони в електронній торговій системі ProZorro.Продажі. Усі документи для участі в аукціоні подаються шляхом завантаження електронних копій в особистому кабінеті.

22. Чи будуть посадові особи орендодавців, балансоутримувачів або уповноважених органів управління перевіряти документи, що будуть подаватися потенційним 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), отримують право участі в електронних аукціонах на право оренди державного або комунального майна.

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

Процедура отримання майна поза аукціоном стає складнішою. Якщо процедура передачі певного майна поза конкурсом була розпочата 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.

24. 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 ніж 10% його первісної вартості, обов'язок з переоцінки такого майна покладається на балансоутримувача, який не матиме права перекладати цей обов'язок на потенційних орендарів.

25. 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 буде включатись 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.

26. Що відбуватиметься з договорами про передачу права на експлуатацію, зберігання, безоплатного користування та позички, що були укладені 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 відповідного до нових правил, встановлених Законом.

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