

# Правила передачі майна в оренду



МІНІСТЕРСТВО  
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ  
І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ

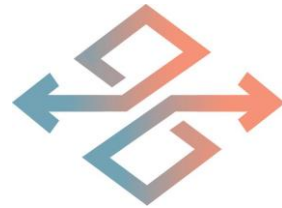


Ця презентація була підготовлена на підставі [Закону України “Про оренду державного та комунального майна”](#) та проєкту постанови КМУ “Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна”, розміщеного на веб-сайті [Мінекономіки](#). У разі зміни положень Порядку передачі в оренду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

# Продовження однієї з найуспішніших реформ



prozorro  
ПУБЛІЧНІ ЗАКУПІВЛІ



PROZORRO  
продажі

- різні державні підприємства
- різні функції
- різна нормативна база

An isometric illustration featuring two laptops in the upper left and several stylized buildings in the lower right. The scene is populated with floating banknotes in blue and orange, and dotted lines suggesting movement or data flow. The background is composed of diagonal red lines.

**ВСЬОГО ЗАРОБИЛИ**  
**23 000 000 000**

# Успішний досвід оренди в Прозорро.Продажі



**1700**

успішних  
аукціонів



**87**

Організаторів



приносять

**234** млн

ГРН/рік



збільшення  
стартової ціни

**25,02%**

станом на січень 2020 року

# Результати співпраці з нами
















## РЕЙТИНГ МІСТ ЗА 2019 РІК

	Комерційна оренда (тис грн)	Майно (тис грн)	Мала приватизація (млн грн)	Оренда (тис грн)	Майно парковки (тис грн)	Кількість аукціонів	Загальний бал
1 Львів	10	868	354	78	-	159	587
2 Харків	-	1 238	31,7	-	-	277	110
3 Дніпро	-	46	50	1 015	-	122	79
4 Мелітополь	-	-	1	-	-	232	67



# Результати співпраці з нами

5	Чернігів	-	 358	 14,7	-	-	71	38
6	Одеса	-	-	 14,7	-	-	73	34
7	Київ	-	 21 357	 91,4	-	 1,7	510	33
8	Маріуполь	-	 8 231	 3,5	 508	-	280	32
9	Покров	-	-	 0,4	 6,5	-	90	29
10	Тернопіль	-	-	 14,6	 30,9	-	29	18



дохід від продажу майна



дохід від малої приватизації



дохід від прав з оренди



Майно парковки

# Як працює ЕТС Prozorro.Продажі



ІННОВАЦІЙ  
НА  
ДВОРІВНЕВ  
А

- Електронні майданчики приєднані до центральної бази даних (ЦБД)
- Вся інформація, що надходить до ЦБД, моментально відображається на всіх майданчиках
- Покупці можуть знайти лот та взяти участь в торгах з будь-якого майданчику

ВІДКРИТ  
І ДАНІ

- Після аукціону ВСІ дані розкриваються та публікуються на порталі
- Будь-який провайдер може розробляти власні послуги на основі наших відкритих даних

# Напрямки роботи



**АКТИВИ БАНКІВ**



**МАЙНО ДП І КП  
ПО ВСІЙ КРАЇНІ**



**ОРЕНДА МАЙНА**



**ОРЕНДА ЗЕМЛІ**



**МАЛА  
ПРИВАТИЗАЦІЯ**



**ДЕРЖГЕОНАДРА**



**КОМЕРЦІЙНІ ТОРГИ**



**УКРЗАЛІЗНИЦЯ**



**БАНКРУТСТВО**



**ДК «УКРОБОРОНПРОМ»**



**ЗЕЛЕНІ АУКЦІОНИ**



# Ключові нормативні документи

## Закон України “Про оренду державного та комунального майна”

ВРУ прийняла Закон України № 157-IX  
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;
1. Методика розрахунку орендної плати за державне майно.



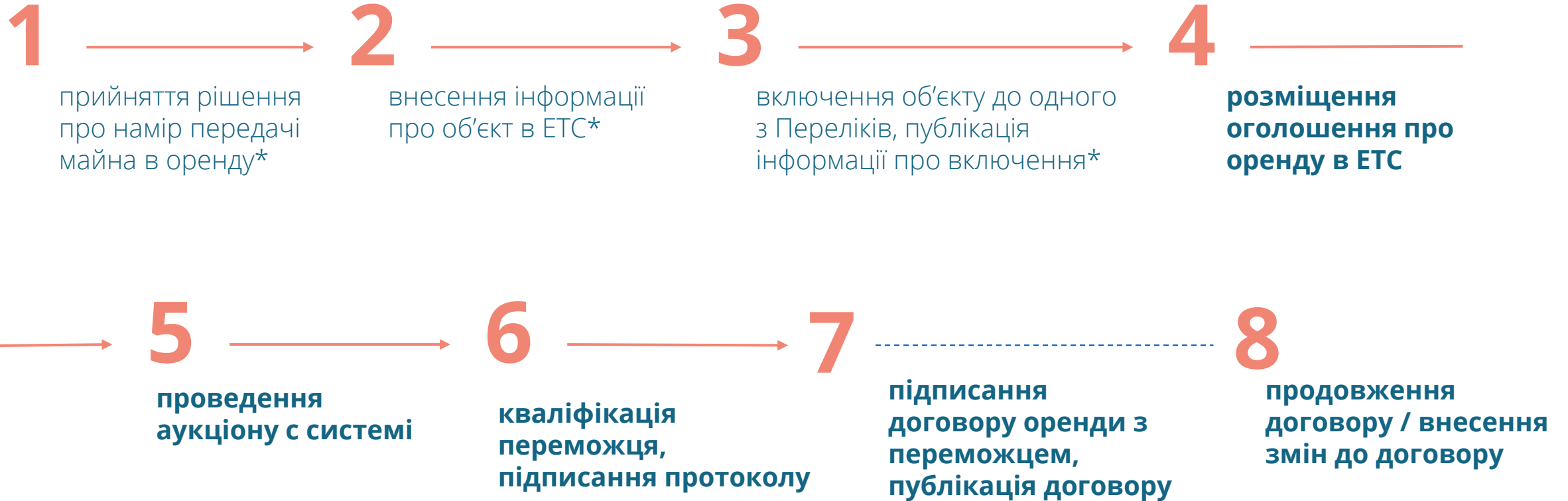
[Повідомлення про оприлюднення](#)

# 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).

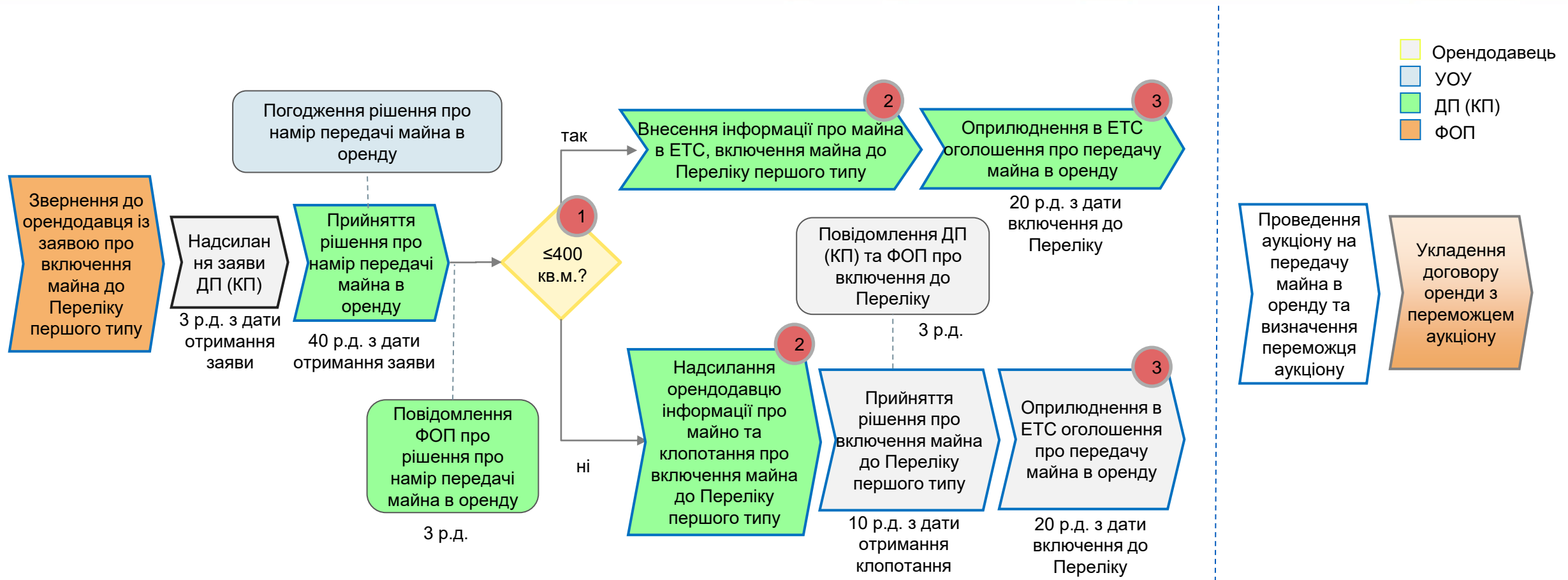
**1 жовтня 2020** — вся робота з Переліками та заявами через ЕТС. Взаємодія між орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління буде відбуватись поза системою.

# 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. 400 кв.м. – це загальна площа усього майна, що може бути передано в оренду балансоутримувачем самостійно.
2. 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.
3. Визначення стартової орендної плати та розміру гарантійного внеску.

# Стартова орендна плата

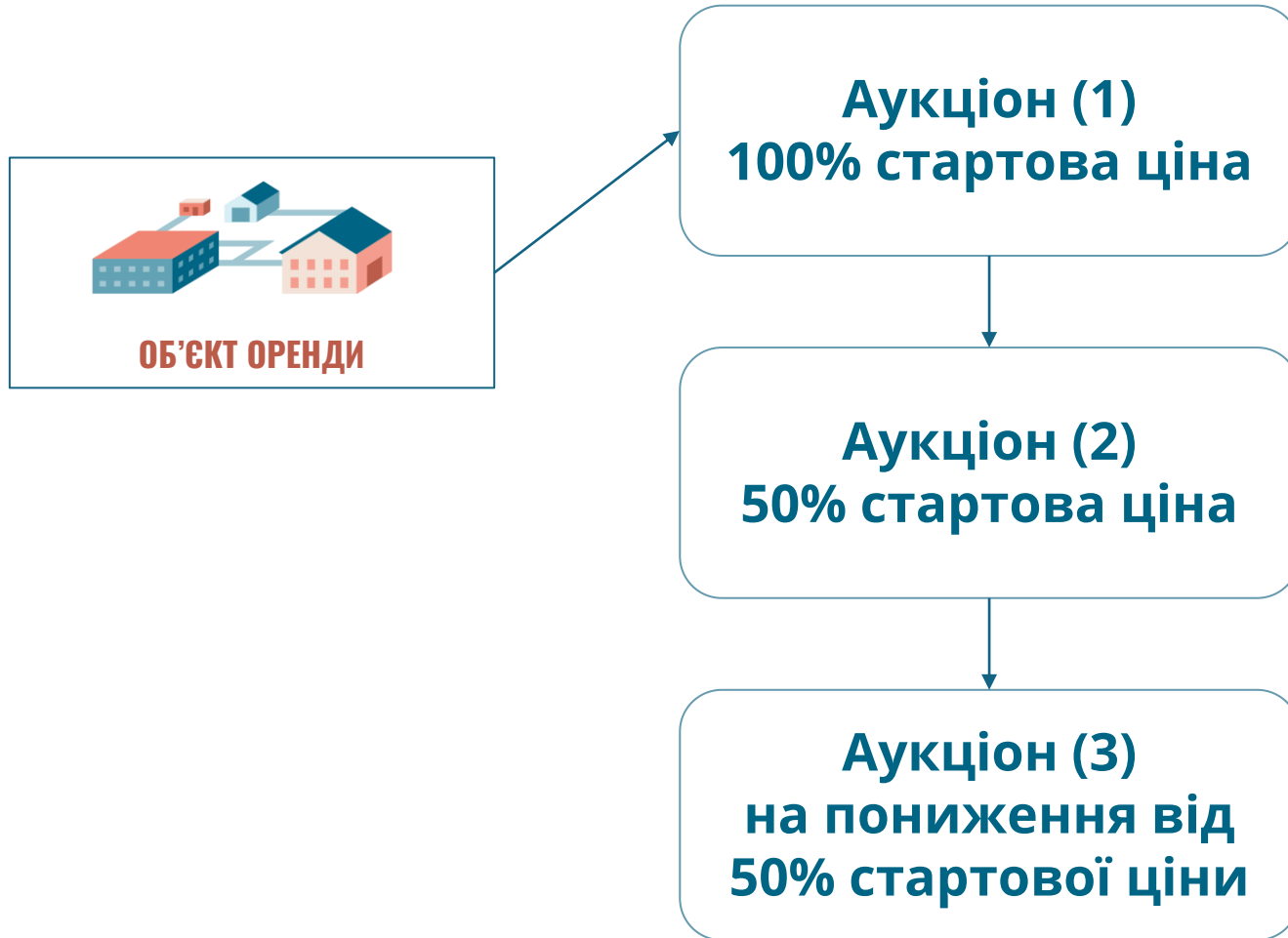
**Стартова орендна плата на першому аукціоні для нерухомості та транспортних засобів становить:**

- 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



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

До завершення аукціону вся інформація про учасників закрыта.

# 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:**

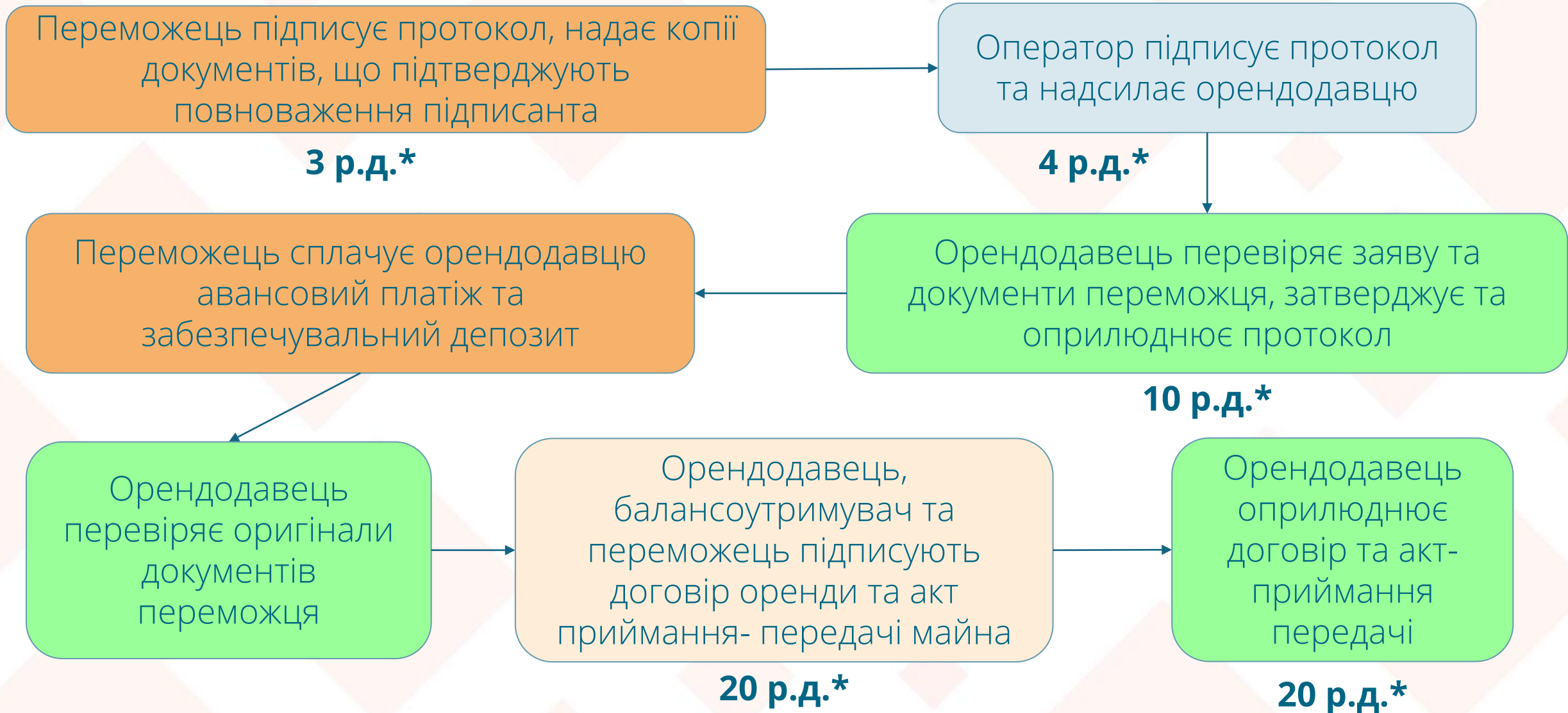
- за 1 місяць, якщо строк оренди - від 1 місяця до 1 року;
- за 2 місяці, якщо строк оренди - від 1 до 5 років;
- за 4 місяці, якщо строк оренди - від 5 до 10 років;
- за 6 місяців, якщо строк оренди - від 10 років.



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.



# Завершення аукціону



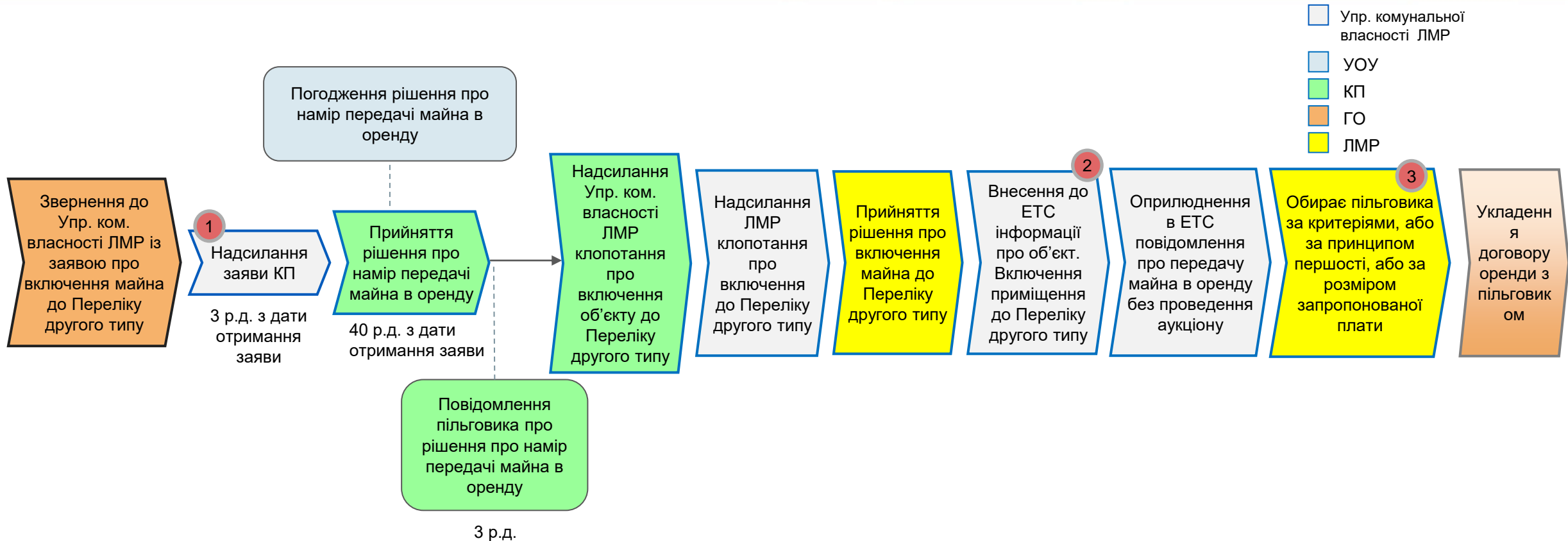
\* з дня, наступного за днем формування протоколу

# 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 (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:

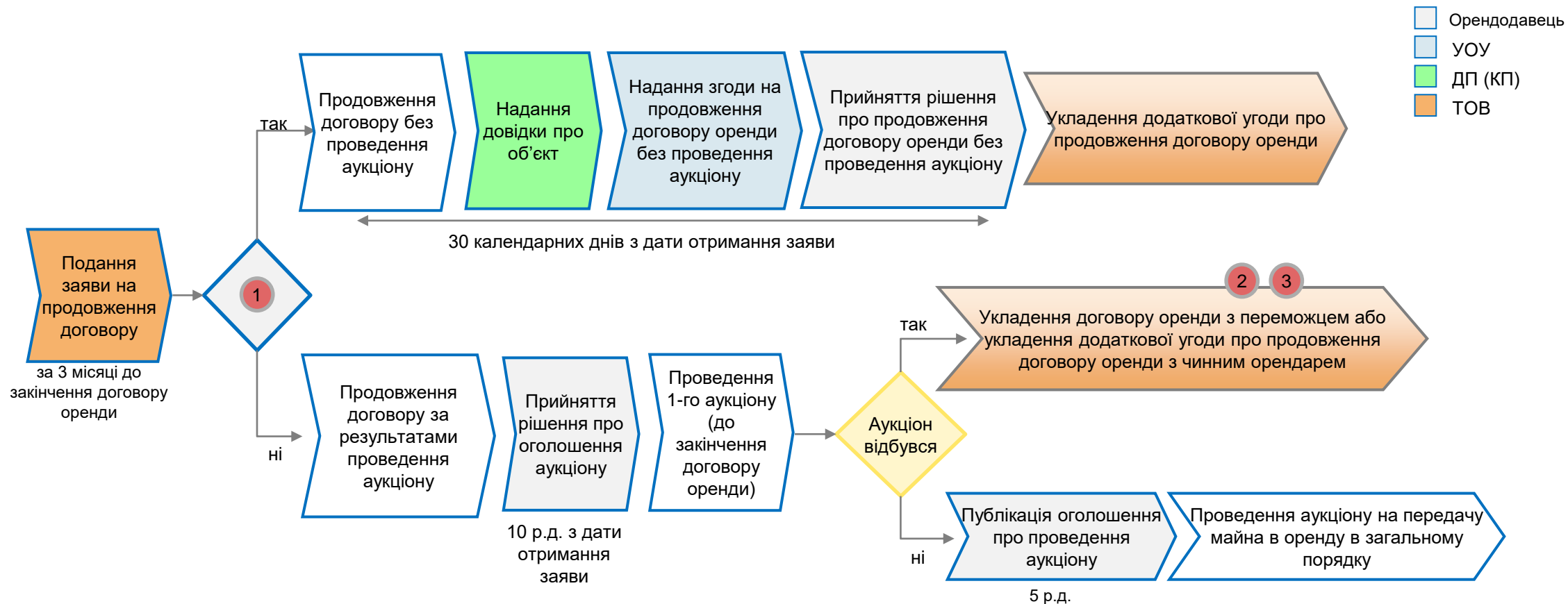
- продовжуються вперше та строк оренди - п'ять років або менше;
- укладені з пільговиками з частини 1 ст. 15 Закону;
- укладені з пільговиками з частини 2 ст. 15 Закону (за виключенням 11 та 12 абзаців), але у порядку передбаченому новим Законом;
- укладені з підприємствами, установами, організаціями, 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  $\leq 5$  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.

# Ваші запитання



# ДЯКУЄМО!



[facebook.com/prozorro.sale](https://facebook.com/prozorro.sale)



[t.me/ProZorroMoney](https://t.me/ProZorroMoney)



[youtube.com/channel/UCbLoGscHsp0-XjE75KWr-Sw](https://youtube.com/channel/UCbLoGscHsp0-XjE75KWr-Sw)

[www.prozorro.sale](http://www.prozorro.sale)  
[bi.prozorro.sale](http://bi.prozorro.sale)