

Оренда державного та комунального майна на Прозорро.Продажі

Наповнення місцевих та державного бюджетів, створення прозорого та доступного для усіх процесу передачі в оренду державного та комунального майна, а інформацію про це відкритою покликаний новий [Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 3 жовтня 2019 року](#). Із 1 лютого 2020-го він уже вступив у дію, проте на практиці ні орендодавці, ні орендарі не могли ним скористатися через відсутність Порядку передачі.

Все ж таки, 3 червня Уряд ухвалив та оприлюднив довгоочікуваний Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (затверджений постановою Кабінету Міністрів України [від 3 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»](#)).

Отже, уже незабаром нові цікаві об'єкти для оренди можна буде знайти на електронному майданчику [Української універсальної біржі](#). Отож, у статті більш детально розглянемо нововведення у сфері оренди державного та комунального майна.

Нове у Законі України «Про оренду державного та комунального майна»

Перше і головне нововведення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» це те, що відтепер усе, що знаходиться на балансі державних та комунальних підприємств, державних та місцевих органів влади, Національної та галузевих академій наук тощо, передаватимуть в оренду тільки через аукціони Прозорро.Продажі. Випадків, коли майно можна буде віддавати в оренду без аукціону, не так багато і про них розкажемо нижче (другий тип переліку).

По-друге, інформація про кількість об'єктів оренди, їхню площу, орендарів, та рівень орендних ставок буде відкритою для усіх у системі Прозорро.Продажі. При чому, оприлюднені договори будуть не лише ті, що укладено уже відповідно до нового закону, а й ті, що уклалися раніше і залишаються дійсними.

Стартова орендна плата на торгах буде розраховуватися не від оцінки майна, а від його балансової вартості.

Торги за право оренди майна відбуватимуться онлайн на електронних аукціонах. А це означає, що під час передачі в оренду, наприклад, приміщень для бізнесу, посадовці не зможуть зловживати своїм становищем та сприяти знайомим у праві на оренду. Адже до початку торгів ніхто не знає, скільки учасників на них зайде, і з якими ставками. Уся інформація оприлюднюється на загал уже по закінченню торгів.

По закінченню терміну договору оренди також проводиться електронний аукціон на продовження оренди, при чому з умовою, що чинний орендар має переважне право на продовження договору за найбільшою вартістю, запропонованою на торгах.

Орендар може ініціювати включення бажаного об'єкту в Перелік майна, що здається в оренду на аукціонах, та публікацію лоту в електронній торговій системі.

Надавати державне та комунальне майно у безоплатне користування або позичку заборонено.

Два типи Переліків майна

Відповідно до нового Закону України «Про оренду державного і комунального майна» відтепер буде 2 типи Переліків:

перший включає майно, яке здається через аукціон (комерційно-привабливе майно);

другий включає майно, яке можна передавати в оренду без аукціону (рішення щодо включення об'єктів у цей Перелік приймає місцева рада).

Хто має право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону регулюється статтею 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Зокрема, серед таких орендарів:

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;

дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій.

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

музеї;

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

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

громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ;

реабілітаційні установи для осіб та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;

державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають послуги відповідно до Закону України “Про соціальні послуги”;

державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;

народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;

потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п’яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок.

При цьому підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне чи комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

Передача в оренду майна без проведення аукціону здійснюється виключно в електронній торговій системі шляхом публікації інформації про об’єкт та укладений договір оренди.

Зверніть увагу, що обидва переліки з 1 жовтня 2020 року повинні бути обов'язково оприлюднені у системі Prozorro.Продажі.

Етапи передачі майна в оренду через аукціон

Орендодавець приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

Орендодавець вносить інформацію про потенційний об'єкт у електронну торгову систему шляхом включення його до одного із Переліків.

Орендодавець розміщує оголошення про оренду майна у системі Prozorro.Продажі.

Орендарі подають свої закриті цінові пропозиції на аукціон.

Проведення онлайн аукціону у електронній торговій системі.

Визначення переможця та формування протоколу.

Орендодавець та орендар підписують договір оренди.

Орендодавець оприлюднює затверджений протокол аукціону та підписаний договір оренди у системі Prozorro.Продажі.

Зверніть увагу, що як орендодавець, так і орендар у системі Prozorro.Продажі можуть працювати лише через один із електронних майданчиків. Наприклад, Української універсальної біржі. Для цього потрібно перейти за [посиланням](#), зареєструватися та підписати договір (для фізичних осіб замість договору потрібно лише надати паспорт та ідентифікаційний код). Ця послуга як для орендодавців, так і для орендарів безкоштовна. Тільки, коли потенційні орендарі подають свої пропозиції на бажаний аукціон, вони повинні сплатити реєстраційний та гарантійний внески.

Висновки

Ще до введення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в дію, ті, хто працював відкрито, державне та комунальне майно уже передавали в оренду через систему Prozorro.Продажі. Протягом 2018-2019 років такою послугою скористалися 87 організаторів торгів, які провели 1700 успішних аукціонів. В середньому стартова ціна зросла більше, ніж на 25%. В результаті орендодавці щороку отримують понад 230 млн грн.



З метою допомоги усім бажаючим не лише підготуватися до аукціонів, а й за потреби знайти лот за потрібними параметрами на допомогу прийде Українська універсальна біржа, як один із авторизованих електронних майданчиків, який успішно працює у цьому напрямку.