

Чи поширюється дія Закону на оренду (не)рухомого майна

Орендні відносини є невід'ємною частиною діяльності значної кількості суб'єктів господарювання різних форм власності. Отже, сьогодні чимало юридичних і фізичних осіб — суб'єктів підприємницької діяльності орендують або самі передають в оренду нерухоме й рухоме майно: будівлі, земельні ділянки, виробничі та складські приміщення, транспорт, обладнання, комп'ютерну й оргтехніку тощо. Але перш ніж узяти чи надати майно в оренду, необхідно уважно вивчити вимоги законодавства щодо порядку здійснення цієї операції в рамках публічних закупівель. Тож аби не заблукати серед законодавчих норм та з'ясувати, чи потрібно застосовувати [Закон України «Про публічні закупівлі»](#) (далі — Закон) для придбання таких послуг, пропонуємо звернутися до роз'яснення Мінекономіки з цього питання.

Насамперед важливо з'ясувати, чи є послуги з оренди нерухомого й рухомого майна предметом закупівлі.

Для початку звернемося до пункту 22 частини 1 статті 1 Закону, яким визначено, що **предмет закупівлі** — це товари, роботи чи **послуги**, що закуповуються замовником у межах єдиної процедури закупівлі або в межах проведення спрощеної закупівлі, щодо яких учасникам дозволяється подавати тендерні пропозиції / пропозиції або пропозиції на переговорах (у разі застосування переговорної процедури закупівлі).

При цьому законодавець відніс до поняття «послуги» в тому числі й такі послуги, як **найм (оренда)**.

Послуги — це будь-який предмет закупівлі, крім товарів і робіт, зокрема транспортні послуги, освоєння технологій, наукові дослідження, науково-дослідні або дослідно-конструкторські розробки, медичне та побутове обслуговування, **найм (оренда)**, а також фінансові та консультаційні послуги, поточний ремонт (пункт 21 частини 1 статті 1 Закону).

Отже, оренда повністю відповідає поняттю «послуги» для цілей Закону. Тож що це означає? Невже замовнику доведеться закуповувати послуги з оренди приміщення / рухомого майна на загальних підставах, передбачених Законом? Раджу не поспішати робити такий висновок, а звернути особливу увагу на сферу застосування Закону, про яку йдеться у статті 3 Закону. Оскільки саме цією статтею передбачено **винятки** із загальних норм, а саме зазначено, на які предмети закупівлі дія цього Закону **не поширюється**.

Так, відповідно до пункту 4 частини 5 статті 3 Закону його дія **не поширюється** на випадки, якщо предметом закупівлі є, зокрема: придбання, **оренда** землі, **будівель**, **іншого нерухомого майна** або майнових прав на землю, будівлі та інше нерухоме майно. Як бачимо, саме послуги з **оренди нерухомого майна** Законом віднесено до винятків.

Начебто все зрозуміло, але ще не до кінця. Відкритим залишається питання щодо **застосування та поширення вимог Закону для закупівлі послуг з оренди рухомого майна. Для отримання відповіді розглянемо позицію Мінекономіки з цього питання.**

27.01.2021 від Гусятинської районної ради Тернопільської області на офіційному сайті Мінекономіки розміщено запит наступного змісту: *«Орган місцевого самоврядування (районна рада) хоче орендувати рухоме майно (транспортний засіб), що перебуває в комунальній власності іншої юридичної особи (спільного комунального підприємства). Орендодавець (спільне комунальне підприємство) на виконання вимог ЗУ “Про оренду державного та комунального майна” від 03.10.2019 №157-ІХ вирішує включити майно до переліку ІІ типу та передає майно в оренду без проведення торгів за ціною, визначеною згідно Методики. Даний договір підлягає оприлюдненню через вебпортал “Прозорро.продажі”. Запитання: Чи поширюється дія ЗУ “Про публічні закупівлі” на правовідносини оренди рухомого майна органом місцевого самоврядування в процедурі оренди комунального або державного майна, що відбувається згідно процедури, визначеної ЗУ “Про оренду державного та комунального майна” від 03.10.2019 № 157-ІХ? Якщо так, то яким чином проводити процедуру закупівлі (яку обрати процедуру: закупівля без використання електронної системи закупівель, конкурентний діалог, спрощена закупівля, відкриті торги тощо), наприклад, у випадку укладення договору оренди рухомого майна строком на 5 років за ціною 20 тис. грн в рік, при цьому загальна сума договору за 5 років становитиме 100 тис. грн?».*

Мінекономіки, як уповноважений орган, з цього приводу говорить наступне: *«Шановний користувачу, повідомляємо, що Закон України “Про публічні закупівлі” (далі — Закон) установлює правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави, територіальних громад та об’єднаних територіальних громад.*

Згідно статті 1 Закону публічна закупівля (далі — закупівля) — придбання замовником товарів, робіт і послуг у порядку, встановленому цим Законом.

Відповідно до пункту 21 частини першої Закону послугами є будь-який предмет закупівлі, крім товарів і робіт, зокрема транспортні послуги, освоєння технологій, наукові дослідження, науково-дослідні або дослідно-конструкторські розробки, медичне та побутове обслуговування, лізинг, найм (оренда), а також фінансові та консультаційні послуги, поточний ремонт.

Поряд з цим відповідь щодо вибору способів закупівлі з урахуванням вартісних меж розглянута у запиті 688/2020 [за посиланням](#)».

Ознайомившись із тлумаченням Уповноваженого органу, саме час підбити підсумки та зробити висновки.

По-перше, оскільки Закон не застосовується у випадку, якщо предметом закупівлі є придбання оренди землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю,

будівлі та інше нерухоме майно, у замовника відсутні підстави відображати видатки на здійснення вказаних предметів закупівлі в річному плані закупівель. Дану позицію чітко зазначено в частині 3 статті 4 Закону, а саме: **до річного плану не включаються** закупівлі, для здійснення яких цей Закон не застосовується у випадках, визначених у частинах 5 і 6 статті 3 Закону. Водночас це означає, що у замовника й **немає необхідності оприлюднювати** в електронній системі закупівель такі документи, як:

укладений **договір** оренди;

звіт за результатами укладення такого договору без застосування електронної системи закупівель тощо.

Отже, у цій ситуації на замовника не поширюються вимоги законодавства у сфері закупівель.

По-друге. Замовникам розслаблятися не варто, оскільки право на непроведення закупівель поширюється **виключно** на об'єкти **нерухомого** майна. Так, якщо йдеться про оренду (найм) інших об'єктів, **які не належать до нерухомого майна, зокрема автотранспорт**, то такі операції належать до складу **послуг** (пункт 21 частини 1 статті 1 Закону). Відповідно, замовники зобов'язані беззаперечно дотримуватися порядку проведення публічних закупівель за такими предметами закупівлі з урахуванням вартісних меж, передбачених статтею 3 Закону.