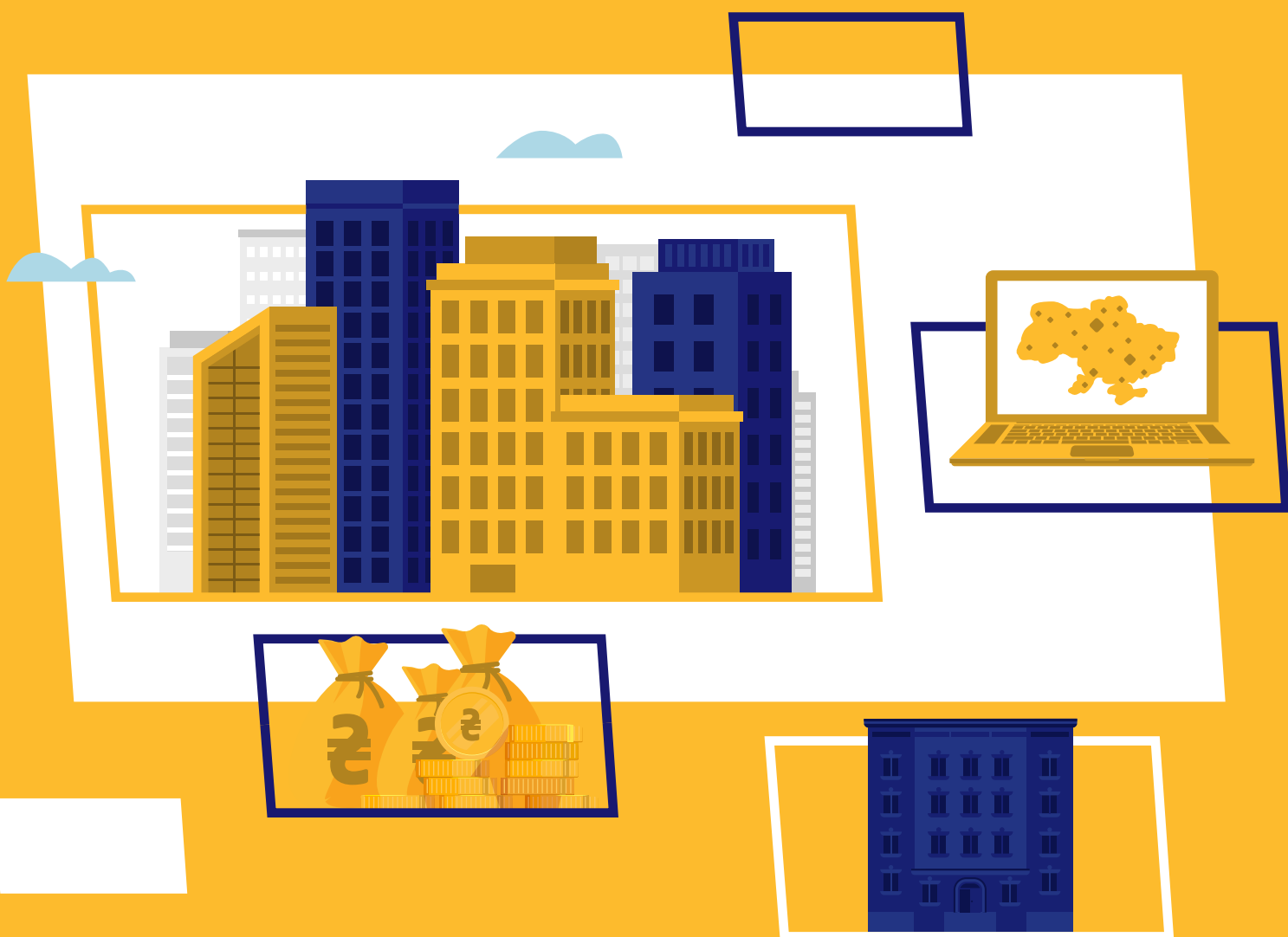


# ОРЕНДА ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ «PROZORRO.ПРОДАЖІ»



Цей посібник містить ґрунтовну інформацію про правила передачі в оренду державного та комунального майна відповідно до нових нормативно-правових актів, які почали регулювати відносини оренди з 2020 року. Відповідно до цього законодавства процедура оренди державного та комунального майна має здійснюватися за допомогою електронної торгової системи, що є новою віхою в історії розпорядження державним та комунальним майном. Цей посібник є корисним для орендодавців державного та комунального майна, представницьких органів місцевого самоврядування, учасників аукціонів з оренди та чинних орендарів майна, а також громадських організацій та активістів, які здійснюють контроль за розпорядженням державним та комунальним майном.

Автори посібника:

- Авторський колектив [Державного підприємства «Прозорро.Продажі»](#)
- Авторський колектив [Електронного майданчику «Е-ТЕНДЕР»](#)
- Авторський колектив [Електронного майданчику «СМАРТТЕНДЕР»](#)
- Авторський колектив [Електронного майданчику «ЗЕ ТЕНДЕР»](#)
- **Владислав Уривський** – проектний менеджер «Прозорро.Продажі»

Рецензенти:

- **Роман Слободян** – радник розвитку спроможності з питань управління місцевими фінансами, «U-LEAD з Європою»
- **Володимир Божко** – юрисконсульт, «U-LEAD з Європою»

Ця публікація була підготовлена за підтримки Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Швеції, Польщі, Данії, Естонії та Словенії. Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю її авторів та не може жодним чином сприйматися як такий, що відображає погляди Програми «U-LEAD з Європою», уряду України, Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Швеції, Польщі, Данії, Естонії та Словенії. Усі права захищені. Жодна частина публікації не може бути відтворена, перекладена, адаптована, збережена в пошуковій системі або передана будь-якою формою або будь-якими засобами без попереднього дозволу від «U-LEAD з Європою».



# ЗМІСТ

ГЛОСАРІЙ 5

ВСТУП 6

**РОЗДІЛ 1.**  
ЯК ПРАЦЮЄ ЕЛЕКТРОННА ТОРГОВА СИСТЕМА  
«PROZORRO.ПРОДАЖІ»? 8

**РОЗДІЛ 2.**  
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН,  
ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ПЕРЕДАЧЕЮ В ОРЕНДУ  
ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА 11

**РОЗДІЛ 3.**  
ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ ЗА НОВИМ ЗАКОНОМ 15

**РОЗДІЛ 4.**  
ОРЕНДАР, ОРЕНДОДАВЕЦЬ,  
БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, УПОВНОВАЖЕНИЙ  
ОРГАН УПРАВЛІННЯ: ХТО Є ХТО? 18

4.1. Суб'єкти орендних відносин 19

4.1. Етапи передачі в оренду державного  
та комунального майна 23

**РОЗДІЛ 5.**  
ПЕРЕЛІК ПЕРШОГО ТА ДРУГОГО ТИПІВ –  
ВІДМІННОСТІ 24

**РОЗДІЛ 6.**  
ОБМІН ІНФОРМАЦІЄЮ МІЖ ЕТС  
«PROZORRO.ПРОДАЖІ», ОРЕНДОДАВЦЯМИ  
ТА ПОТЕНЦІЙНИМИ ОРЕНДАРЯМИ 28

**РОЗДІЛ 7.**  
ПРОЦЕС ВКЛЮЧЕННЯ МАЙНА ДО ПЕРЕЛІКУ  
1 ЧИ 2 ТИПУ 31

**РОЗДІЛ 8.**  
ВНЕСЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТИ  
ОРЕНДИ ДО ЕТС 36

**РОЗДІЛ 9.**  
ПЕРЕДАЧА МАЙНА В ОРЕНДУ ЗА  
РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ 41

9.1. Оприлюднення в ЕТС оголошення  
про проведення аукціону 42

9.2. Проведення аукціону в ЕТС 46

**РОЗДІЛ 10.**  
ІНСТРУКЦІЯ ДЛЯ ПОТЕНЦІЙНИХ ОРЕНДАРІВ.  
ПРИЙНЯТТЯ УЧАСТІ В АУКЦІОНІ 54

10.1. Підготовка до аукціону 55

10.2. Аукціон 57

10.3. Укладення договору за наслідками аукціону 58

**РОЗДІЛ 11.**  
ПЕРЕДАЧА МАЙНА В ОРЕНДУ БЕЗ АУКЦІОНУ 61

11.1. Особливості включення об'єкта в перелік 2 типу 62

11.2. Укладання договору оренди за спрощеною  
процедурою 63

11.3. Укладання договору оренди після публікації  
інформаційного повідомлення 64

**РОЗДІЛ 12.**  
ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ 67

**РОЗДІЛ 13.**  
ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ.  
ЯКІ Є МОЖЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ? 80

# ГЛОСАРІЙ

**Електронна торгова система «ProZorro.Продажі» (далі – ЕТС)** – це дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що включає центральну базу даних (ЦБД) та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою даних через інтерфейс програмування додатків такої центральної бази даних.

**Центральна база даних (далі – ЦБД)** – сукупність технічних та програмних засобів у складі інтерфейсів програмування додатків, модулів аукціонів, допоміжних програмних сервісів та баз даних, що забезпечують можливість проведення процедури аукціону в електронній формі та гарантують рівний доступ до інформації учасникам аукціону в електронній формі. Поточна версія програмного коду всіх складових центральної бази даних є відкритою та загальнодоступною.

**Електронний майданчик** – апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі.

**ЄМК** – єдиний майновий комплекс.

**Оператор електронного майданчика** – юридична особа, яка має право використовувати електронний майданчик.

**Адміністратор ЕТС** – державне підприємство «Прозорро.Продажі» (далі – ДП «Прозорро.Продажі»). Адміністратор ЕТС є відповідальним за забезпечення функціонування ЕТС.

**Перелік майна в ЕТС** – перелік об'єктів оренди, які передані орендодавцями у користування, або потенційних об'єктів оренди, які орендодавці планують передати у користування та які занесені в ЕТС.

**Перелік 1 типу** – перелік об'єктів, які передаються в оренду через електронні аукціони.

**Перелік 2 типу** – перелік об'єктів, які передаються в оренду без проведення електронних аукціонів.

# ВСТУП

Раніше передача державного та комунального майна в оренду була непрозорою та мала в собі значні корупційні ризики. Процедури були складними та неврегульованими. Громадськість мала підстави вважати, що майно не буде передано в оренду на справедливих та прозорих умовах.

Проте, в 2019 році були змінені підходи до передачі майна в оренду. Наразі передача в оренду державного та комунального майна здійснюється на прозорих електронних аукціонах через мережу Інтернет в режимі реального часу. Кожен може прослідкувати, як проводяться аукціони на оренду, та взяти участь у цих аукціонах, що значно збільшує конкурентоспроможність державного та комунального майна.

Також, новим законодавством передбачено, що вся інформація про майно, яке планується передати в оренду, має бути відкритою, а всі договори оренди мають бути опубліковані в електронній торговій системі «ProZorro.Продажі». Це дасть змогу побачити наскільки ефективно здійснюється управління державним та комунальним майном.

В наступних розділах детально розписано, яким чином відбувається процедура передачі в оренду державного та комунального майна.



# РОЗДІЛ 1. ЯК ПРАЦЮЄ ЕЛЕКТРОННА ТОРГОВА СИСТЕМА «PROZORRO. ПРОДАЖІ»?

Передача в оренду державного та комунального майна здійснюється через ЕТС, яка є дворівневою системою. Ознака «дворівнева система» означає, що ЕТС складається з двох рівнів.

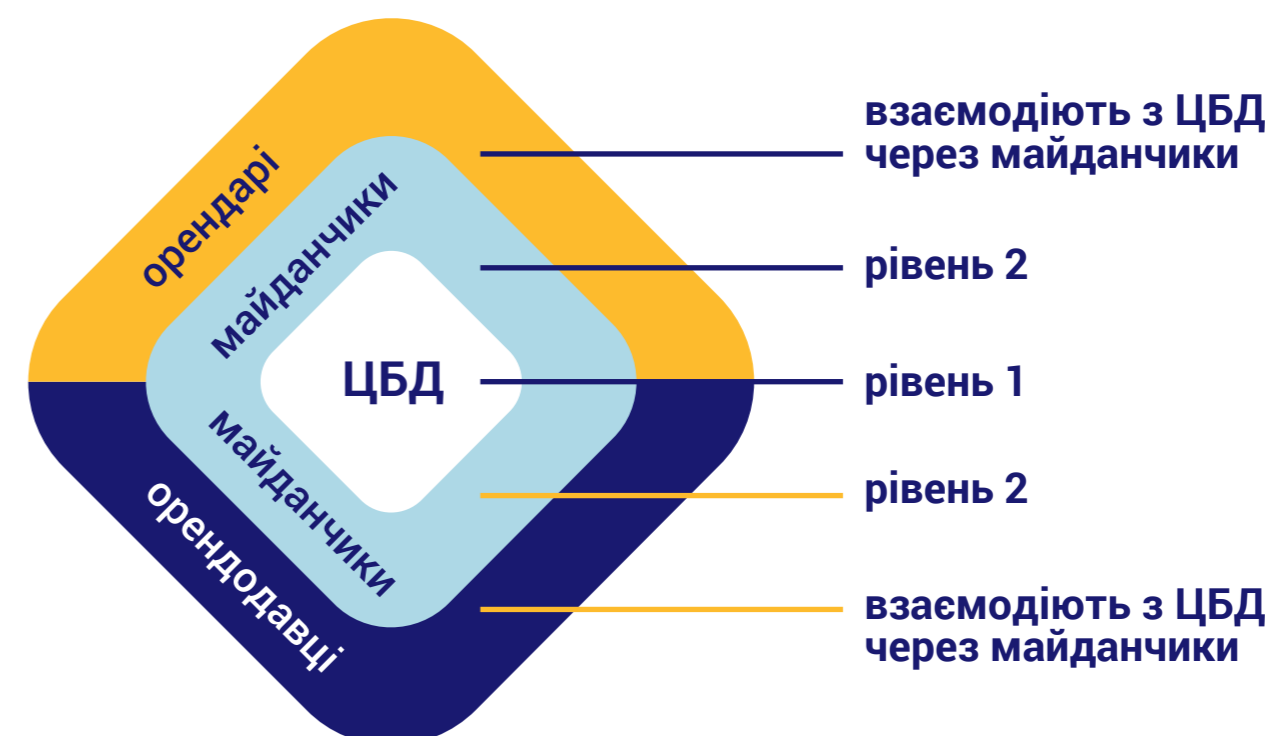
1 рівень – центральна база даних (ЦБД) системи ProZorro.Продажі. ЦБД акумулює всі об'єкти, що підлягають передачі в оренду.

2 рівень – це електронні майданчики, які підключені до системи ProZorro.Продажі. Електронні майданчики з одного боку співпрацюють з організаторами торгів (державними чи приватними замовниками) та з іншого боку з учасниками аукціонів. Електронні майданчики мають бути акредитовані ДП «Прозорро.Продажі» та мати укладену угоду з адміністратором ЕТС. Ознайомитись з переліком акредитованих електронних майданчиків можна на офіційному сайті ProZorro.Продажі.

Центральну базу даних (ЦБД) системи ProZorro.Продажі адмініструє ДП «Прозорро.Продажі». Адміністратор системи є відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи та зацікавлений в тому, щоб аукціон пройшов справедливо і прозоро.

Система ProZorro.Продажі – платформа, яка об'єднує системи електронної комерції. Всі органи державної влади та місцевого самоврядування публікують інформацію в ЦБД, і вона відображається на всіх підключених майданчиках. Тому, коли особа обирає один електронний майданчик, вона може побачити на ньому всі об'єкти оренди, що містяться в ЦБД та на інших електронних майданчиках.

ЕТС забезпечує всім особам, пов'язаним з проведенням аукціону, можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі.



Орендодавці та інші учасники аукціонів взаємодіють з ЕТС виключно через електронні майданчики, які підключені до системи ProZorro.Продажі. Електронні майданчики забезпечують їм доступ до сервісів електронної системи. Майданчики надають консультативну підтримку орендодавцю та орендарям, допомагають зареєструватись в системі, правильно оголосити інформацію про торги та взяти участь в торгах. Майданчики також відповідають за якість комунікації з орендодавцями та надають консультативну підтримку потенційним орендарям.

Відтак, для участі в аукціонах з оренди державного та комунального майна потенційними орендарям необхідно обрати будь-який майданчик та зареєструвати на ньому свій особистий кабінет в ЕТС. У свою чергу, орендодавці також реєструються в системі через електронний майданчик з метою передачі об'єктів в оренду. Учасники аукціонів (потенційні орендарі) та орендодавці вільні у своєму виборі та можуть обрати будь-який майданчик. На етапі реєстрації майданчики здійснюють перевірку ідентифікаційної інформації потенційного орендаря або орендодавця та укладають з ним договір.

## РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ПЕРЕДАЧЕЮ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

### Важливо!

[ProZorro.Продажі та ProZorro це різні електронні системи.](#)

Вони схожі за принципами, але створені для різних завдань. ProZorro.Продажі робили для прозорості в усьому, що держава продає та передає в оренду. А систему електронних закупівель ProZorro – для прозорості в усьому, що держава купує.



Для врегулювання правовідносин між орендодавцями та орендарями, що пов'язані з орендою, були прийняті низки нормативно-правових актів. Таким чином, держава подбала про прозорість та відкритість надання в оренду державного та комунального майна. Давайте розглянемо детальніше, які це саме нормативно-правові акти.

Основним документом, що регулює передачу в оренду державного та комунального майна є Закон України [«Про оренду державного та комунального майна» від 3 жовтня 2019 року № 157-IX](#) (далі – «Закон № 157»), що був прийнятий 03 жовтня 2019 р. і введений в дію з 01 лютого 2020 року. Він регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями, щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності.

Закон № 157 розповсюджується також на передачу права користування майном, укладення договорів зберігання, крім договорів публічного зберігання, якщо місцем зберігання майна третьою особою є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності. Разом з тим, він не поширюється на відносини концесії державного та комунального майна.

Для ефективного виконання Закону № 157 були прийняті наступні підзаконні нормативно-правові документи:

**1** [Постанова Кабінету Міністрів України №483 від 03.06.2020 р. «Деякі питання оренди державного та комунального майна» \(далі – «ПКМУ №483»\).](#)

Цією постановою затверджений [Порядок передачі в оренду державного та комунального майна](#) (надалі – «Порядок»), який унормовує відносини оренди. Цей нормативно-правовий акт визначив державне підприємство «Прозорро.Продажі» адміністратором електронної торгової системи (надалі – «ЕТС»), в якій проводяться аукціони з передачі майна в оренду.

Порядком також врегульовані процедури:

- включення майна в переліки першого та другого типів;
- визначення стартової орендної плати на аукціонах;
- укладення договорів та внесення до них змін;
- процедуру передачі в оренду майна без проведення аукціону;
- порядок продовження договорів за результатами аукціону та без аукціону;
- визначення інших додаткових умов оренди майна, тощо.

**2** [Постанова Кабінету Міністрів України № 820 від 12.08.2020 р. «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна».](#)

Цією постановою затверджені примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що

належить до державної власності, який має підписати орендар після перемоги в аукціоні. Ці примірні договори затверджені саме для оренди державного майна.

Місцеві ради затверджують свої місцеві примірні договори оренди комунального майна, відповідно до частини 1 статті 16 Закону №157. Прикладом такого примірного договору може слугувати примірний договір оренди Львівської міської ради ([додаток №5 до ухвали Львівської міської ради «Про окремі питання оренди майна Львівської міської територіальної громади» від 22.04.2021 № 591](#)). Якщо місцева рада не затвердила свій примірний договір оренди комунального майна, то вона може використовувати примірний договір державного майна.

**3** Методика розрахунку орендної плати за державне майно регулює механізм визначення орендної плати, яку має сплачувати орендар після отримання майна без проведення аукціону.

28 квітня 2021 року Кабінет Міністрів України затвердив [нову Методику розрахунку орендної плати за державне майно, яка станом на написання посібника ще не набрала чинності](#).

Станом на час підготовки цього посібника є чинною [Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786](#).

Місцеві ради затверджують свої місцеві методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, відповідно до частини 2 статті 17 Закону №157. Прикладом такої методики є Методика розрахунку орендної плати за користування майном львівської міської територіальної громади ([додаток №4 до ухвали Львівської міської ради «Про окремі питання оренди майна Львівської міської територіальної громади» від 22.04.2021 № 591](#)). Якщо місцева рада не затвердила свою методику, то вона може використовувати методику розрахунку орендної плати за державне майно.

**4** [Наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України №1032 від 02.06.2020 р. «Про затвердження Типового договору про проведення електронних аукціонів з передачі майна в оренду між орендодавцем та оператором електронного майданчика».](#)

У наказі надається приклад типового договору між орендодавцем та електронним майданчиком, який повинен бути підписаний для початку роботи орендодавця в електронній торговій системі.

### Важливо!

Для публікації аукціонів орендодавець обирає будь-який електронний майданчик, що акредитований в системі ProZorro.Продажі. [Перелік майданчиків.](#)



### Регулювання відносин оренди на місцевому рівні

Згідно з [частиною 2 статті 5 Закону № 157](#), особливості передачі в оренду комунального майна додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим законом та Порядком. Більш того, місцеві ради мають повноваження на затвердження для передачі в оренду комунального майна також:

- примірний договір оренди комунального майна;
- методику розрахунку орендної плати для комунального майна;
- порядок розподілу орендної плати за комунальне майно;
- порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна.

Ряд місцевих рад вже затвердили рішення стосовно оренди державного та комунального майна. Прикладами таких рішень є:

- [рішення Київської міської ради «Про деякі питання оренди комунального майна територіальної громади м. Києва» від 23.07.2020 №50/9129](#);
- [ухвала Львівської міської ради «Про окремі питання оренди майна Львівської міської територіальної громади» від 22.04.2021 № 591](#).



#### Відповіді на найпоширеніші питання

**Чи є методика розрахунку орендної плати для комунального майна та примірний договір оренди комунального майна регуляторними актами?**

Так, є. Роз'яснення щодо наявності у примірному договорі оренди комунального майна та методики розрахунку орендної плати для комунального майна ознак регуляторного акту знаходиться за [посиланням](#).

## РОЗДІЛ 3. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ ЗА НОВИМ ЗАКОНОМ



Перелік майна, яке можна передати в оренду, перелічений в статті 3 Закону № 157. До цього переліку, зокрема, належать:

- єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно;
- майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;
- майно, що не підлягає приватизації тощо.

Проте, Закон № 157 та Порядок також застосовують і іншу класифікацію майна для зручності відображення інформації про ці типи майна в ЕТС:

- нерухоме майно;
- єдині майнові комплекси підприємств чи його відокремлених структурних підрозділів;
- транспортні засоби;
- інше окреме індивідуально визначене майно (інше майно).

Залежно від того, який тип майна орендодавець передає в оренду, застосовуються різні правила визначення стартової орендної плати, гарантійного внеску та внесення інформації про об'єкти оренди в електронну торгову систему «ProZorro.Продажі». Перелік об'єктів, які не можна передавати в оренду, також знаходиться в статті 3 Закону № 157.

### Особливості щодо оренди окремих видів майна

У залежності від використання певного майна у певних специфічних відносинах та галузях, діють окремі правила щодо передачі в оренду майна. На таке майно все одно поширюється дія Закону № 157, проте галузеві закони можуть містити норми, якими встановлені певні галузеві особливості оренди такого майна. Прикладом таких галузей є:

- відносини оренди майна Національної академії наук України та національних галузевих академій наук;
- відносини оренди об'єктів у сферах тепlopостачання, водopостачання та водовідведення;
- відносини оренди об'єктів паливно-енергетичного комплексу;
- відносини оренди дахів та/або фасадів будівель для встановлення (монтажу) об'єктів електроенергетики, що виробляють електричну енергію з енергії сонячного випромінювання;
- відносини оренди об'єктів газорозподільних систем або їх складових;

- відносини оренди майна підприємств оборонно-промислового комплексу, включених до складу Державного концерну "Укроборонпром", тощо.

Повний перелік таких галузевих особливостей наведений в [Законі №157](#).



### Відповіді на найпоширеніші питання

#### Які об'єкти не можуть бути передані в оренду?

*Статтю 3 Закону № 157 передбачені об'єкти, які не можуть передаватися в оренду. Так, заборонено передавати в оренду низку єдиних майнових комплексів та об'єктів, які забезпечують виконання державою своїх функцій, забезпечують обороноздатність держави, її економічну незалежність та об'єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України. Наприклад, це об'єкти підприємств державного зв'язку, судової та законодавчої влади, державних підприємств космічної та військової галузі, атомних електростанцій, магістральні нафто та газопроводи, акваторії морських портів, аеродроми та ін.*



# РОЗДІЛ 4. ОРЕНДАР, ОРЕНДОДАВЕЦЬ, БАЛАНСОУТРИМУВАЧ, УПОВНОВАЖЕНИЙ ОРГАН УПРАВЛІННЯ: ХТО Є ХТО?

## 4.1. Суб'єкти орендних відносин

Сторонами договору оренди є орендодавець та орендар.

Орендар – фізична або юридична особа, яка бере майно у користування за плату на певний строк. Орендарями можуть бути, у тому числі, фізичні особи -підприємці, іноземні фізичні та юридичні особи, міжнародні організації та особи без громадянства.

Орендодавець – це юридична особа, яка передає майно у користування за плату на певний строк. Саме орендодавець заносить інформацію про об'єкт оренди в ЄТС та публікує оголошення про проведення аукціону. Орендодавцем може бути або власник майна або особа, яка передає майно в оренду від імені власника (якій делеговані повноваження власника на розпорядження майном). Згідно [статті 4 Закону № 157](#), крім орендаря та орендодавця, є такі суб'єкти орендних відносин:

■ балансоутримувач;

особа, яка утримує на балансі державне або комунальне майно, а саме: веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом. Балансоутримувачами можуть бути державні або комунальні підприємства, органи, установи або організації. Іноді місцева рада може залишати комунальне майно на балансі самої ради, або ставити на баланс виконавчого органу місцевої ради.

Державний або комунальний балансоутримувач може бути державним або комунальним орендодавцем відповідно, якщо він передає в оренду:

- 1 рухоме майно, яке знаходиться у нього на балансі;
- 2 загалом не більше 400 м2 нерухомого майна, яке знаходиться у нього на балансі;
- 3 нерухоме майно 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;
- 4 нерухоме майно для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року.

■ уповноважений орган управління балансоутримувача;

орган, якому підпорядковується балансоутримувач. В контексті оренди державного та комунального майна до повноважень уповноваженого органу управління входить надання дозволу балансоутримувачу на розпорядження майном та затвердження рішень балансоутримувача в разі необхідності. Підпорядкування балансоутримувача конкретному уповноваженому органу управління закріплюється у відповідних нормативних документах, статуті, установчому документі або положенні

балансоутримувача.

- представницький орган місцевого самоврядування або визначені ним органи такого представницького органу;

сільські, селищні, міські ради, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування.

- Кабінет Міністрів України або орган державної влади, визначений Кабінетом Міністрів України – бере участь у передачі в оренду єдиного майнового комплексу.

У всіх названих вище суб'єктів орендних відносин є свої повноваження та функції у процедурі передачі в оренду майна.

Функції щодо погодження передачі конкретного об'єкта в оренду розподіляються між орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління, місцевими радами, Кабінетом Міністрів України. Хто саме є орендодавцем, чи балансоутримувачем чи уповноваженим органом управління залежить від власності майна (державне чи комунальне) та від типу майна.

### Суб'єкти орендних відносин щодо державного майна



Власником державного майна є держава Україна. Головними орендодавцями державного майна були визначені Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва окремим законом. Проте встановлені деякі виключення:

- державне майно, яке знаходиться на балансі державних підприємств, установ та організацій, що входять до складу ДК «Укроборонпром» передається в оренду цими

підприємствами, установами та організаціями. Уповноваженим органом управління цих організацій є ДК «Укроборонпром».

- державне майно, яке знаходиться на балансі установ та організацій, що підпорядковані Національній академії наук України та національних галузевих академій наук, передається в оренду цими установами та організаціями. Уповноваженим органом управління цих організацій є НАН України та національні галузеві академії наук відповідно.

Особливості передачі в оренду майна ДК «Укроборонпром», НАН України та національних галузевих академій наук врегульовано у [Законі України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу»](#) та [Законі України «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу – учасників Державного концерну "Укроборонпром" та забезпечення їх стабільного розвитку»](#).

Іншими галузевими нормативно-правовими актами можуть бути передбачені й інші орендодавці державного майна.

Кабінет Міністрів України має особливі повноваження щодо передачі в оренду єдиних майнових комплексів державного підприємства, його структурного підрозділу.

### Суб'єкти орендних відносин щодо комунального майна



Власником комунального майна є територіальна громада села, селища, міста в особі відповідної місцевої ради. Якщо місцева рада не делегувала повноваження щодо розпорядження майном територіальної громади своєму виконавчому органу, то вона сама є орендодавцем. Рішення у відносинах оренди (наприклад, рішення про включення



об'єкта в перелік, рішення про затвердження умов оренди, рішення про надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень) в такому випадку приймаються на пленарних засіданнях ради.

Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради, відділ, управління та інший створюваний радою виконавчий орган є орендодавцем майна територіальної громади, якщо місцева рада делегувала йому повноваження щодо передачі комунального майна в оренду. Таке делегування повноважень може бути здійснене тільки шляхом прийняття відповідного рішення на пленарному засіданні місцевої ради.

Комунальне майно передається на баланс підприємства, установи та організації за рішенням місцевої ради. Якщо місцева рада не передала майно на баланс організації та залишила майно у себе на балансі, то тоді місцева рада є балансоутримувачем.

Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради, відділ, управління та інший створюваний радою виконавчий орган є балансоутримувачем, якщо місцева рада поставила йому на баланс комунальне майно.

Балансоутримувачі комунального майна підпорядковуються відповідним уповноваженим органам управління за рішенням місцевої ради. Місцева рада є уповноваженим органом управління балансоутримувачів, якщо вона підпорядкувала їх безпосередньо собі.

### Важливо!

Якщо балансоутримувачем є місцева рада, то уповноваженого органу управління взагалі не існує.



### Відповіді на найпоширеніші питання

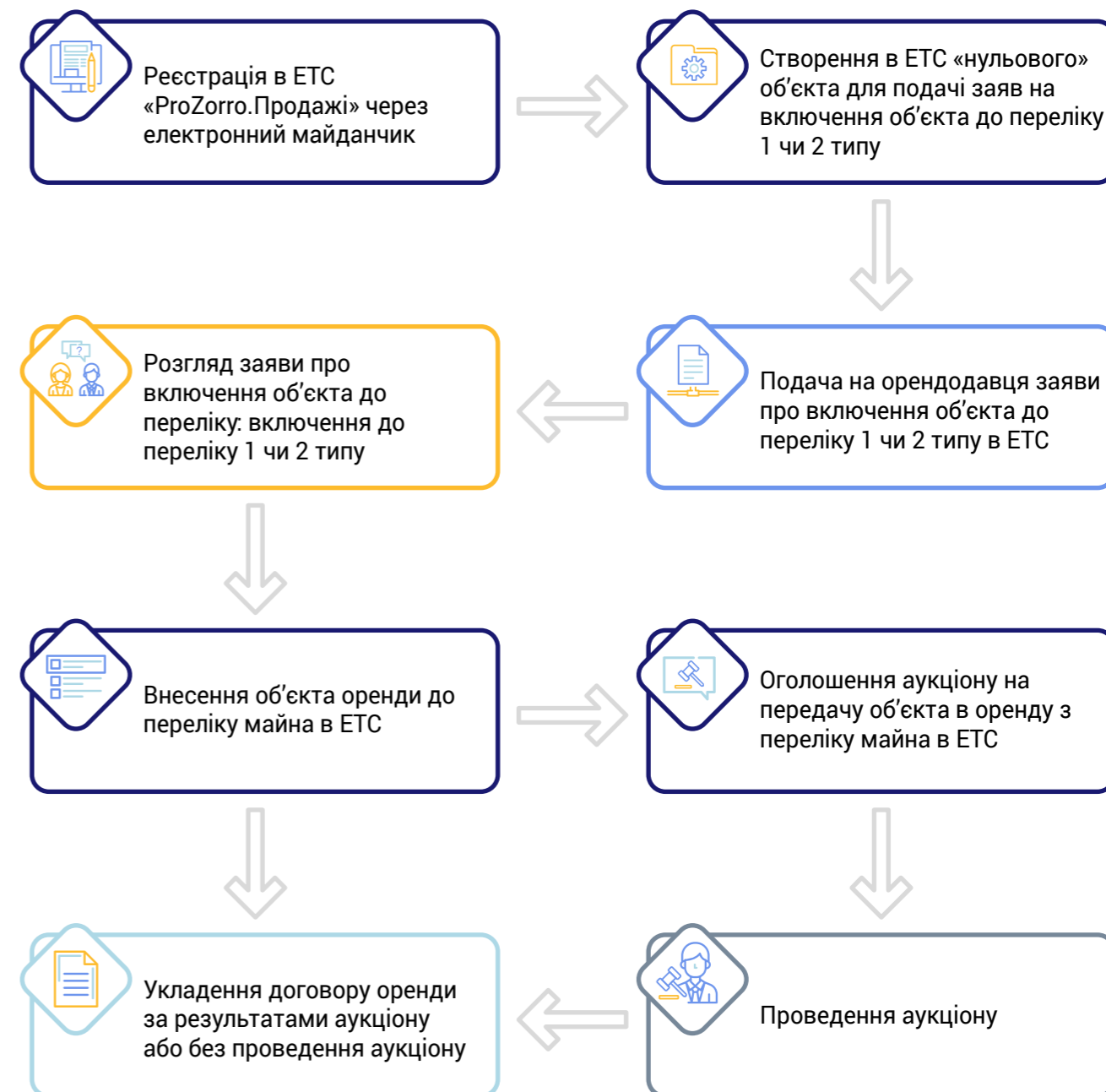
**Чи може одна юридична особа поєднувати функції уповноваженого органу управління балансоутримувача та орендодавця комунального майна?**

Так. Для комунального майна це можливо, коли місцева рада визначила особу орендодавцем та підпорядкувала їй балансоутримувачів комунального майна.

**Чи може одна юридична особа поєднувати функції балансоутримувача та орендодавця комунального майна?**

Так. Балансоутримувач може бути орендодавцем, якщо він хоче передати в оренду рухоме майно або нерухоме майно площею загалом не більше 400 м<sup>2</sup>. Водночас, орендодавець комунального майна може бути балансоутримувачем, якщо йому місцева рада поставила на баланс комунальне майно.

## 4.2. Етапи передачі в оренду державного та комунального майна





# РОЗДІЛ 5. ПЕРЕЛІК ПЕРШОГО ТА ДРУГОГО ТИПІВ – ВІДМІННОСТІ

Закон № 157 ввів до процедури оренди переліки об'єктів оренди (переліки 1 та 2 типів). Для того, щоб передати будь-яке державне або комунальне майно в оренду, воно спочатку повинне бути включене в перелік 1 чи 2 типу.

«Переліки» об'єктів оренди існують для того, щоб потенційні орендарі могли ознайомитися з безліччю об'єктів оренди державної та комунальної власності. Для забезпечення відкритості та рівного доступу потенційних орендарів до інформації, орендодавці публікують в ЕТС об'єкти оренди, включені до переліків 1 та 2 типів.

**Законодавець розподілив «переліки» майна на переліки першого та другого типів. У чому їх різниця?**

Все майно державної та комунальної власності можна отримати в користування за результатами проведення публічного аукціону або без проведення аукціону.

У перелік 1 типу включаються об'єкти, що будуть передаватися в оренду за результатами проведення аукціону. Право орендувати отримує той потенційний орендар, який запропонує найвищий розмір орендної плати на аукціоні.

У перелік 2 типу включаються об'єкти, які будуть передаватися в оренду без проведення аукціону. Право отримання майна в оренду без проведення аукціону мають бюджетні організації та «пільговики» (детальний перелік таких орендарів зазначений в частинах 1 та 2 [статті 15](#) Закону № 157).

Якщо потенційний орендар хоче орендувати державне та комунальне майно, але не має права отримати таке майно без проведення аукціону, то в такому випадку він подає заяву на включення об'єкта оренди до переліку 1 типу. Орендодавець у встановлені строки розглядає цю заяву, включає майно до переліку 1 типу та оголошує аукціон.

Якщо ж потенційний орендар входить в перелік «пільговиків», передбачений статтею 15 Закону № 157, то він має право отримати майно в оренду без проведення аукціону. Для цього він подає заяву про включення об'єкта до переліку 2 типу.

Орендодавці, балансоутримувачі та уповноважені органи управління також мають право ініціювати включення об'єкта до переліку.

Скажімо, у орендодавця є намір наповнити місцевий бюджет. В такому випадку він включає комунальне майно до переліку 1 типу, щоб передати об'єкти оренди за максимальну орендну плату, визначену на аукціоні.

Разом з тим, якщо орендодавець має намір розмістити бюджетні організації або інших «пільговиків» в своїх приміщеннях, то ці приміщення включається до переліку 2 типу.

Тобто, саме за такими дуже простими принципами орендодавцем приймається рішення про включення об'єкта до одного з переліків:

■ в залежності від заяви потенційного орендаря, або



- в залежності від ініціативи орендодавця: наповнення бюджету або розміщення «пільговика».

Немає необхідності розділяти майно за якимось критеріями для включення його до переліків 1 чи 2 типів, достатньо мати заяву потенційного орендаря або мати конкретні наміри орендодавця щодо наповнення бюджету або розміщення «пільговика».

### Важливо!

Перелік 1 типу є автоматично сформований із об'єктів, які орендодавці мали намір передати в оренду ще до 01.02.2020 та приймали відповідні погодження та рішення по цим об'єктам за старим законодавством. Тобто у деяких орендодавців перелік 1 типу вже був сформований автоматично відповідно до перехідних положень Закону №157. Інші нові об'єкти включаються до цього переліку 1 типу окремими рішеннями. Якщо вказаних вище об'єктів у орендодавця не було до 01.02.2020, то в такому разі, переліку 1 типу у орендодавця немає і він його наповнює шляхом прийняття окремих рішень, що стосуються конкретних об'єктів оренди



### Відповіді на найпоширеніші питання

#### До якої дати повинні бути сформовані переліки 1 та 2 типів?

Кінцевої дати формування переліків 1 та 2 типів немає. Орендодавець поступово включає об'єкти до переліків 1 та 2 типів за результатами розгляду заяв потенційних орендарів. Якщо від потенційного орендаря подана заява про включення конкретного об'єкта до переліку, то орендодавець має здійснити дії щодо розгляду цієї заяви обов'язково у встановлені строки.

Якщо включення майна до переліків відбувається за ініціативою орендодавця, то дедлайн наповнення переліків 1 або 2 типу об'єктами відсутній.

#### До переліків 1 та 2 типів включається все вільне майно?

Ні. Не потрібно включати в переліки все вільне майно, яке знаходиться в державній та комунальній власності. В переліки включається тільки те майно, яке орендодавець хоче передати в оренду.

#### Чи потрібно включати до переліку 1 чи 2 типу об'єкт, щодо якого продовжується договір оренди?

Ні, майно не включається ні в перший, ні в другий переліки, якщо орендодавець хоче продовжити договір оренди.

В такому випадку орендодавець просто заповнює в перелік майна в ЕТС інформацію про об'єкт, щодо якого укладений договір, який хочуть продовжити. Ця процедура не вимагає прийняття рішення про включення об'єкту до перелік, оскільки об'єкт не є вільним та вже знаходиться в оренді.

#### Як включити діючі договори оренди, укладені до 01.02.2020 р., до переліку 1 чи 2 типу?

Діючі договори оренди, укладені до 01.02.2020 р., до переліку 1 чи 2 типу НЕ включаються. Також не включаються до переліків об'єкти, які є предметом цих договорів, оскільки ці об'єкти не є вільними. Процедура опублікування старих договорів не вимагає прийняття додаткових рішень про включення об'єктів до переліків. Інформація про ці договори тільки технічно вноситься в перелік майна в ЕТС через особистий кабінет орендодавця.

#### Чи потрібно перезатверджувати переліки 1 та 2 типу у разі включення в них нових об'єктів?

Ні. Коли орендодавець має намір включити до переліків ще додаткові об'єкти, то переліки не підлягають перезатвердженню, оскільки щодо нових об'єктів приймаються окремі рішення про включення їх до переліків.

# РОЗДІЛ 6. ОБМІН ІНФОРМАЦІЄЮ МІЖ ЕТС PROZORRO.ПРОДАЖІ, ОРЕНДОДАВЦЯМИ ТА ПОТЕНЦІЙНИМИ ОРЕНДАРЯМИ

## Що має робити орендодавець в ЕТС?

Орендодавець через свій особистий кабінет має створити «нульовий об'єкт» в переліку майна в ЕТС. Цей об'єкт є сутністю, що підтверджує право орендодавця приймати та розглядати заяви про включення майна до переліку 1 чи 2 типу, подані потенційними орендарями через ЕТС. Інформація про орендодавця, що приєднався до системи та створив «нульовий об'єкт» потрапляє до центральної бази даних, а відповідно і відображається серед всіх інших майданчиків, які підключені до ЦБД. Орендодавці також можуть вчиняти наступні дії в ЕТС для передачі майна в оренду:

- вносити інформацію про об'єкти оренди, які вони включили в перелік 1 або 2 типу, в перелік майна в ЕТС та опублікувати її;
- змінювати інформацію про об'єкти оренди в переліку майна в ЕТС;
- завантажувати:
  - відповідні документи, які стосуються об'єктів оренди, які були включені в перелік 1 чи 2 типу;
  - договори оренди, укладені за старим законодавством;
  - договори оренди, укладені без проведення аукціону;
  - додаткові угоди про внесення змін до договорів оренди;
  - додаткові угоди про продовження договорів оренди без проведення аукціону;
- повідомляти заявників про результати розгляду заяв про включення об'єктів оренди до переліків 1 чи 2 типу, про продовження договорів оренди, про оренду об'єктів, включених до переліків 1 чи 2 типу;
- оголошувати аукціони на передачу майна в оренду;
- опублікувати інформаційні повідомлення про передачу в оренду майна без проведення аукціону.

## Що має робити потенційний орендар в ЕТС?

Через свій особистий кабінет потенційний орендар може робити наступні дії в ЕТС:

- подати заяву про включення майна до переліку 1 чи 2 типу орендодавцю (шляхом заповнення заяви до «нульового об'єкта» орендодавця в переліку майна в ЕТС);
- ознайомитись з переліком майна в ЕТС на будь-якому з майданчиків та подати заявку на оренду об'єкта, вже включеного в перелік 1 чи 2 типу. Після подання такої заяви орендодавець має її розглянути та за результатами розгляду оголосити аукціон про передачу об'єкта в оренду;
- подавати заяву на участь в аукціоні, який вже оголошений орендодавцем стосовно об'єкта оренди.

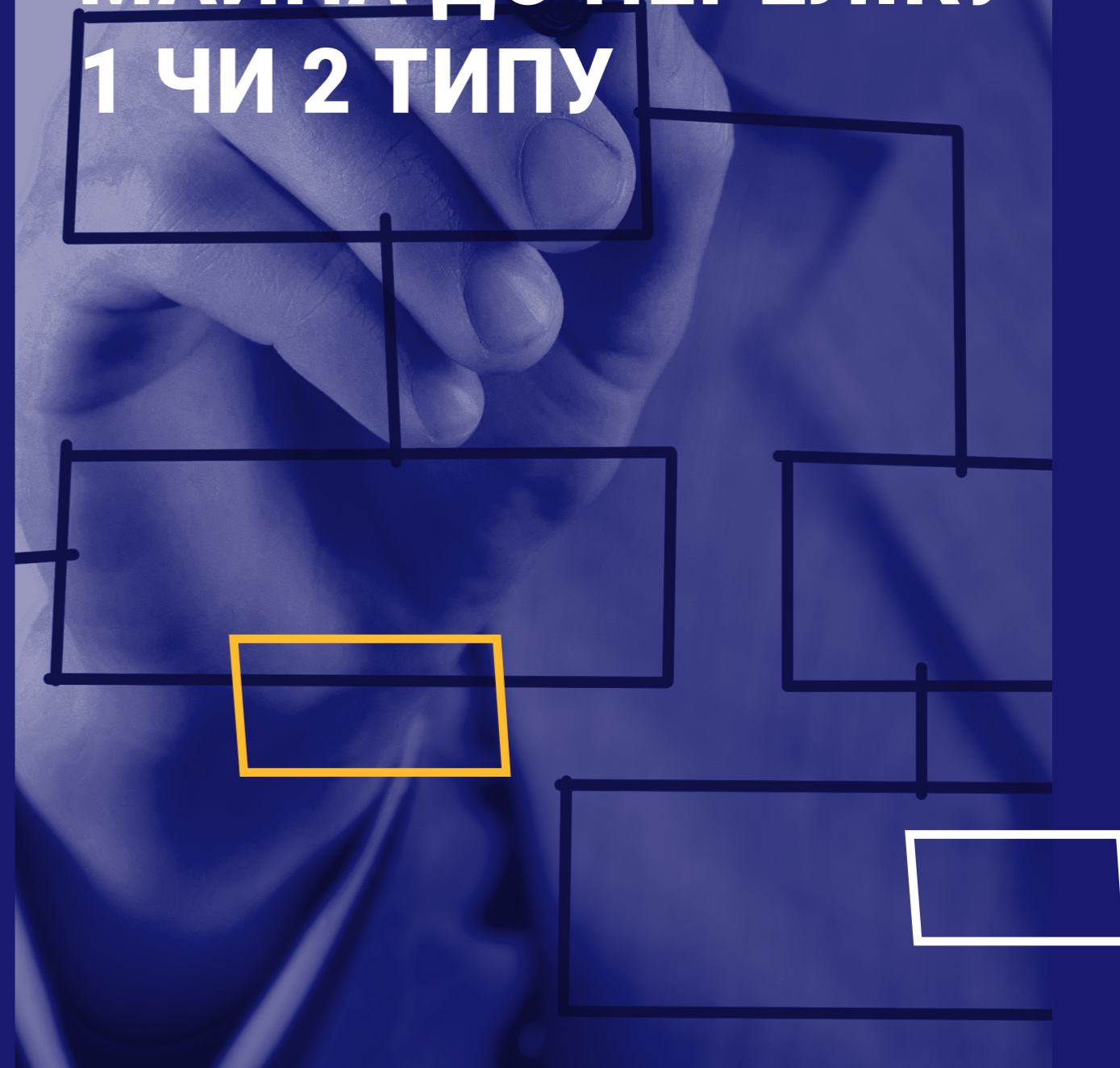


## Пошук об'єктів, включених до переліку 1 чи 2 типу, та «нульових об'єктів» орендодавця

The screenshot shows the ProZorro website interface. At the top, there is a navigation menu with links: Про нас, Новини, Напрямки роботи, Аналітика, Майданчикам, Контакти, Покупцям. Below the navigation, there are several tabs: Всі аукціони, Аукціони ФГВФО, ProZorro.Продажі (Майно), Інформаційні повідомлення, Реєстри, Карта майна. Underneath, there are more specific filters: Об'єкти приватизації, Перелік майна (оренда), Реєстр ФГВФО. A search bar is present with a magnifying glass icon. Below the search bar, there are several filter buttons: Ключове слово, Класифікація майна, Балансоутримувач, Орендодавець, Статус, Тип переліку, and Регіон. The search results show: Знайдено: 17 867. The first result is: нежитлове приміщення, 24 м.кв., м. Кропивницький, вул. Волкова, 1-А, II поверх поліклінічного корпусу. Below this, there is a small house icon and a description: нежитлове приміщення 24 м. к.в, розташоване на II поверсі поліклінічного корпусу, технічний стан - задовільний. At the bottom, there is a field for the landlord: Орендодавець: Комунальне некомерційне підприємство "Обласний клінічний кардіологічний центр Кіровоградської обласної ради".

Чинний орендар, у якого вже є укладений чинний договір оренди може подати в ETC заяву на продовження договору оренди. Подача такої заяви відбувається аналогічно – шляхом заповнення заяви до об'єкта оренди, який є предметом чинного договору, внесеного в перелік майна в ETC.

# РОЗДІЛ 7. ПРОЦЕС ВКЛЮЧЕННЯ МАЙНА ДО ПЕРЕЛІКУ 1 ЧИ 2 ТИПУ



## Процес включення майна до Переліку



Ініціаторами включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу можуть бути потенційний орендар, орендодавець, балансоутримувач та/або уповноважений орган управління.

### Ініціатором включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу є потенційний орендар.

У разі, якщо ініціатором є потенційний орендар, то він знаходить в ЕТС орендодавця, який має повноваження розпоряджатися майном у відповідному населеному пункті, та подає заяву про включення потенційного об'єкта оренди (того об'єкта, який знайшов потенційний орендар самостійно) до переліку такого орендодавця шляхом приєднання такої заяви до «нульового об'єкта» орендодавця.

Орендодавець отримує в своєму особистому кабінеті в ЕТС заяву про включення об'єкта оренди до переліку 1 чи 2 типу та протягом 3-х робочих днів передає її балансоутримувачу.

Балансоутримувач розглядає таку заяву та приймає:

- рішення про намір передачі потенційного об'єкта оренди в оренду.
- рішення про відмову у включенні об'єкта до переліку 1 чи 2 типу.

Підставами для відмови у включенні об'єкта до відповідного Переліку можуть бути наступні:

- 1 Об'єкт входить у перелік типів об'єктів, що не можуть бути передані в оренду (згідно з [частиною другою статті 3 Закону №157](#));

- 2 Обґрунтовані власні потреби уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;
- 3 Неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду;
- 4 Встановлена рішенням орендодавця невідповідність заявника вимогам, передбаченим статтею 15 цього Закону №157, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна до Переліку другого типу, визначена орендодавцем згідно з Порядком передачі майна в оренду;
- 5 Скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку (Кабінетом Міністрів України або визначеним ним органом – щодо майна державної власності АБО представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами – щодо майна комунальної власності);
- 6 Встановлена рішенням уповноваженого органу управління недоцільність передачі в оренду єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства;
- 7 Наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;
- 8 Подання заяви лише щодо частини об'єкта, якщо відповідно до рішення балансоутримувача або орендодавця передача в оренду частини об'єкта видається недоцільною;
- 9 Рішення щодо об'єкта про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

Необхідно взяти до уваги, що балансоутримувач приймає рішення про намір передачі об'єкта в оренду за погодженням уповноваженого органу управління балансоутримувача, якщо відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача дії балансоутримувача щодо розпорядження майном мають погоджуватися уповноваженим органом управління балансоутримувача, або без такого погодження, якщо установчими документами не передбачене обов'язкове погодження уповноваженого органу управління.

Якщо погодження уповноваженого органу управління не потрібне, то строк на прийняття рішення балансоутримувачем – 10 робочих днів з дати отримання заяви.

Якщо погодження уповноваженого органу управління потрібне, то строк на прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду разом із погодженням уповноваженого органу балансоутримувача складає 40 робочих днів. Протягом цих робочих днів уповноважений орган управління має 25 робочих днів на прийняття рішення про погодження передачі об'єкта в оренду.



**Важливо!**

Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду за «мовчазною згодою».

Після погодження уповноваженого органу управління та прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі об'єкта в оренду, балансоутримувач готує клопотання про включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу та направляє його орендодавцю.

Орендодавець розглядає клопотання балансоутримувача та протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання приймає рішення про включення або відмову у включенні об'єкта до переліку 1 чи 2 типу.

Після прийняття рішення про включення орендодавець опубліковує інформацію про об'єкт оренди в переліку майна в ЕТС. Для внесення інформації про об'єкт в перелік майна в ЕТС орендодавець створює об'єкт та заповнює відповідні поля, які описують цей об'єкт оренди.

**Важливо!**

Якщо балансоутримувач одночасно може бути орендодавцем, він не готує та не надсилає клопотання про включення об'єкта оренди до переліку 1 чи 2 типу. Балансоутримувач самостійно включає об'єкт до переліку, через свій особистий кабінет на майданчику опубліковує інформацію про об'єкт оренди в переліку майна в ЕТС та опубліковує оголошення про проведення аукціону.

#### Ініціатор включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу – орендодавець/уповноважений орган управління/балансоутримувач

Якщо ініціатором включення об'єкта оренди є орендодавець, то механізм включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу аналогічний. Звернення орендодавця до балансоутримувача про включення об'єкта до одного із переліків розглядається у такому ж порядку, як і заява потенційного орендаря.

Якщо ініціатором включення об'єкта оренди є уповноважений орган управління, то його лист на балансоутримувача про доцільність включення конкретного об'єкта оренди до переліку 1 чи 2 типу вважається погодженням балансоутримувачу передання об'єкта в оренду. На підставі цього погодження балансоутримувач приймає рішення про намір передачі об'єкта в оренду.

Якщо ініціатором включення об'єкта оренди є балансоутримувач, він самостійно приймає рішення про намір передачі об'єкта в оренду без заяви потенційного орендаря про включення майна до переліку.

**Важливо!**

Рішення про включення державних єдиних майнових комплексів до переліку 1 типу приймається Кабінетом Міністрів України.

Рішення про включення комунальних єдиних майнових комплексів до переліку 1 типу приймається місцевою радою.

Рішення про включення об'єктів комунальної власності до переліку 2 типу приймається місцевою радою. Виключенням є випадки надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 5 календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій).



#### Відповіді на найпоширеніші питання

#### Якщо орендодавець комунального майна є одночасно уповноваженим органом управління, чи може він поєднувати функції у процедурі включення об'єктів до переліку 1 чи 2 типу?

Так. Коли особа виступає одночасно і орендодавцем і уповноваженим органом управління балансоутримувача, то це спрощує процедуру передачі майна в оренду, оскільки рішення про включення об'єкта до переліку та погодження балансоутримувачу приймається однією особою.

#### У якій формі приймається рішення про намір передачі майна в оренду балансоутримувачем?

Балансоутримувач може прийняти рішення про намір у формі наказу чи розпорядження або іншого рішення в залежності від того, який документ передбачений внутрішнім положенням, установчим документом або статутом балансоутримувача.

#### Якщо орендодавець – місцева рада, то вона має приймати рішення про включення об'єкта до переліку 1 чи 2 типу на пленарних засіданнях місцевої ради?

Так, місцева рада приймає свої рішення на пленарних засіданнях місцевої ради.

## РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ ДО ЕТС

Під час включення потенційного об'єкта оренди до переліку 1 чи 2 типу балансоутримувач (або орендодавець, якщо балансоутримувач не зареєстрований в ЕТС) має внести інформацію про цей об'єкт в перелік майна в ЕТС.

Для цього потрібно:

- 1 Ознайомитися із функціоналом електронної торгової системи, пов'язаним з внесенням інформації про об'єкт оренди в систему.
- 2 У разі необхідності проконсультуватися з електронним майданчиком та отримати інструкції щодо заповнення полів об'єкта в переліку майна в ЕТС.
- 3 Натиснути кнопку створення об'єкта оренди та внести в поля опису об'єкта відповідну інформацію про об'єкт та завантажити необхідні документи.
- 4 Зберегти інформацію та опублікувати об'єкт.

Після публікації об'єкта в переліку майна, в ЕТС формується ідентифікаційний номер об'єкта та інформація про актив потрапляє до центральної бази даних, а відповідно і відображається на порталах ProZorro.Продажі та всіх інших майданчиків, які підключені до ЦБД. Також інформація про внесені об'єкти відображається в модулі аналітики ProZorro.Продажі.

Інформація про об'єкт оренди має вноситися в перелік майна в ЕТС у наступних випадках:

- 1 Планується передати в оренду вільний об'єкт через аукціон або без проведення аукціону;
- 2 Планується продовжити договір оренди на аукціоні. В такому випадку вноситься інформація про об'єкт, який є предметом договору, та завантажується договір оренди;
- 3 Планується продовжити договір оренди без проведення аукціону. В такому випадку вноситься інформація про об'єкт, який є предметом договору;
- 4 Планується внести договір оренди, укладений до введення в дію Закону №157, в ЕТС;
- 5 До системи вноситься договір суборенди, що укладається щодо об'єкта, який є предметом договору, укладеного до 1 жовтня 2020 року;
- 6 До системи вноситься договір про внесення змін до договору оренди, укладеного до 1 жовтня 2020 року.

При внесенні інформації про об'єкт оренди майна в ЕТС орендодавець заповнює такі поля:

- тип об'єкта: єдиний майновий комплекс, нерухоме майно, транспортний засіб, інше майно;
- у якій власності знаходиться об'єкт оренди: в державній чи комунальній;
- назва об'єкта;



- опис об'єкта;
- основний та додатковий класифікатор об'єкта;
- інформація про орендодавця, балансоутримувача, уповноваженого органу управління:
  - повну юридичну назву;
  - код ЄДРПОУ;
  - місцезнаходження;
  - інформацію про контактну особу;
  - інформацію щодо підтвердження повноважень особи;
- тип переліку: перелік 1 чи 2 типу.

**Важливо!**

Якщо вноситься інформація про договір оренди, укладений до введення в дію Закону №157, про договір, який підлягає продовженню на аукціоні або без проведення аукціону, про договір суборенди або договір про внесення змін до договору, то перелік не зазначається.

- статус об'єкта в переліку.

**Примітки:**

- значення «включено в перелік» обирається, коли орендодавець прийняв відповідне рішення про включення об'єкта в перелік 1 чи 2 типу або коли об'єкти вважаються переліком 1 типу автоматично відповідно до п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 157 .
- значення «очікує включення в перелік» обирається, коли балансоутримувач вже прийняв рішення про намір передачі майна в оренду та відправив клопотання на орендодавця щодо включення в перелік. При цьому, заніс в реєстр інформацію про об'єкт. В свою чергу орендодавець ще не прийняв рішення про включення об'єкта в перелік.
- значення «неактивно» обирається у разі, якщо заповнюється інформація про об'єкт, щодо якого укладений договір оренди до 01.02.2020 р., або заповнюється інформація про об'єкт, щодо якого продовжується договір оренди.
- реквізити рішення балансоутримувача про намір передачі об'єкта в оренду, рішення орендодавця про включення об'єкта до відповідного переліку, погодження уповноваженого органу управління (за наявності), погодження органу культурної спадщини (за наявності).
- інформація про стан державної реєстрації об'єкта та реквізити документа, що підтверджує державну реєстрацію об'єкта.
- інформація про згоду на здійснення поточного та/або капітального ремонту

- орендованого майна, якщо така вона є.
- первісна та залишкова балансова вартість об'єкта.
- ринкова вартість об'єкта, якщо була проведена ринкова оцінка.
- орендна плата та орендна ставка (у разі наявності).
- строк оренди.
- цільове призначення об'єкта.
- інформація про передачу майна в суборенду, інші умови та додаткові умови оренди майна.
- розташування та технічні характеристики об'єкта залежно від типу об'єкта.

Орендодавець завантажує документи, що стосуються об'єкта (фотографії, технічний паспорт, поверховий план) та завантажує документи в залежності від різних процедур:

- якщо вноситься інформація про договори, укладені до 01.02.2020 року, то завантажує та публікує договір оренди. Для завантаження старих договорів оренди є ще ряд полів, які слід заповнити, наприклад, дату укладення договору, інформацію про чинного орендаря, строк договору;
- якщо об'єкт планується передати в оренду та його включили в перелік 1 чи 2 типу, то завантажується рішення балансоутримувача про намір передачі об'єкта в оренду, рішення орендодавця про включення об'єкта до відповідного переліку, погодження уповноваженого органу управління (за наявності), погодження органу культурної спадщини (за наявності), рішення про затвердження умов та додаткових умов оренди, тощо;
- якщо вноситься інформація про об'єкт з метою продовження договору оренди на аукціоні або без проведення аукціону, то завантажується чинний договір оренди;
- якщо договір оренди вже продовжений без проведення аукціону, то завантажується попередній договір та договір, укладений за результатами продовження договору;
- якщо вноситься інформація про об'єкт, щодо якого планується укласти договір оренди без проведення аукціону через опублікування інформаційного повідомлення, то завантажується відповідне інформаційне повідомлення;
- якщо вноситься інформація про договір суборенди, то завантажується договір оренди та договір суборенди;
- якщо вноситься інформація про внесені зміни до договору оренди, то завантажується договір оренди та договір про внесення змін до договору оренди.

Всі об'єкти, які занесені в перелік майна в ЕТС є публічними та з ними можна ознайомитися на порталі ProZorro.Продажі та в публічному модулі аналітиці ProZorro.Продажі.

## Публічний модуль аналітики ProZorro.Продажі

Ідентифікатор об'єкта РО	Посил... на портал	Назва об'єкта	Статус об'єкта	Тип переліку
RGL001-UA-20210528-99866	Посилання	нежитлове приміщення	Неактивний	Перелік першого типу
RGL001-UA-20210528-99296	Посилання	частина нежитлового приміщення загальною площею 66 кв.м	Включено в перелік	Перелік другого типу
RGL001-UA-20210528-99140	Посилання	частина нежитлового приміщення 9,10 кв.м. вул.Л.Курбаса,36 м.Скалат( адмінкорпус Скалатської районної лікарні )	Включено в перелік	Перелік другого типу
RGL001-UA-20210528-98829	Посилання	Нежитлове приміщення (спортивний зал) у ЗОШ № 10, розташоване за адресою: 84320, Донецька обл., м. Краматорськ, вул.	Включено в перелік	Перелік другого типу
RGL001-UA-20210528-98488	Посилання	нежитлові приміщення	Включено в перелік	Перелік першого типу
RGL001-UA-20210528-96721	Посилання	Нежитлове приміщення за адресою: м.	Включено в перелік	Перелік другого типу

## Портал ProZorro.Продажі

Знайдено: 17 867

нежитлове приміщення, 24 м.кв., м. Кропивницький, вул. Волкова, 1-А, II поверх поліклінічного корпусу  
нежитлове приміщення 24 м. к.в, розташоване на II поверсі поліклінічного корпусу, технічний стан - задовільний.

**Орендодавець:** Комунальне некомерційне підприємство "Обласний клінічний кардіологічний центр Кіровоградської обласної ради"



Відповіді на найпоширеніші питання

**Чи можна орендодавцю редагувати інформацію про об'єкти внесені до переліку майна в ЕТС?**

Так.

**Чи може потенційний орендар ознайомлюватися з переліком майна в ЕТС?**

Так. Для цього потенційний орендар реєструється на електронному майданчику та за допомогою фільтрів підбирає бажаний об'єкт оренди. В особистому кабінеті у потенційного орендаря також є функціональна можливість подання заяв.

# РОЗДІЛ 9. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В ОРЕНДУ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ





## 9.1. Оприлюднення в ЕТС оголошення про проведення аукціону

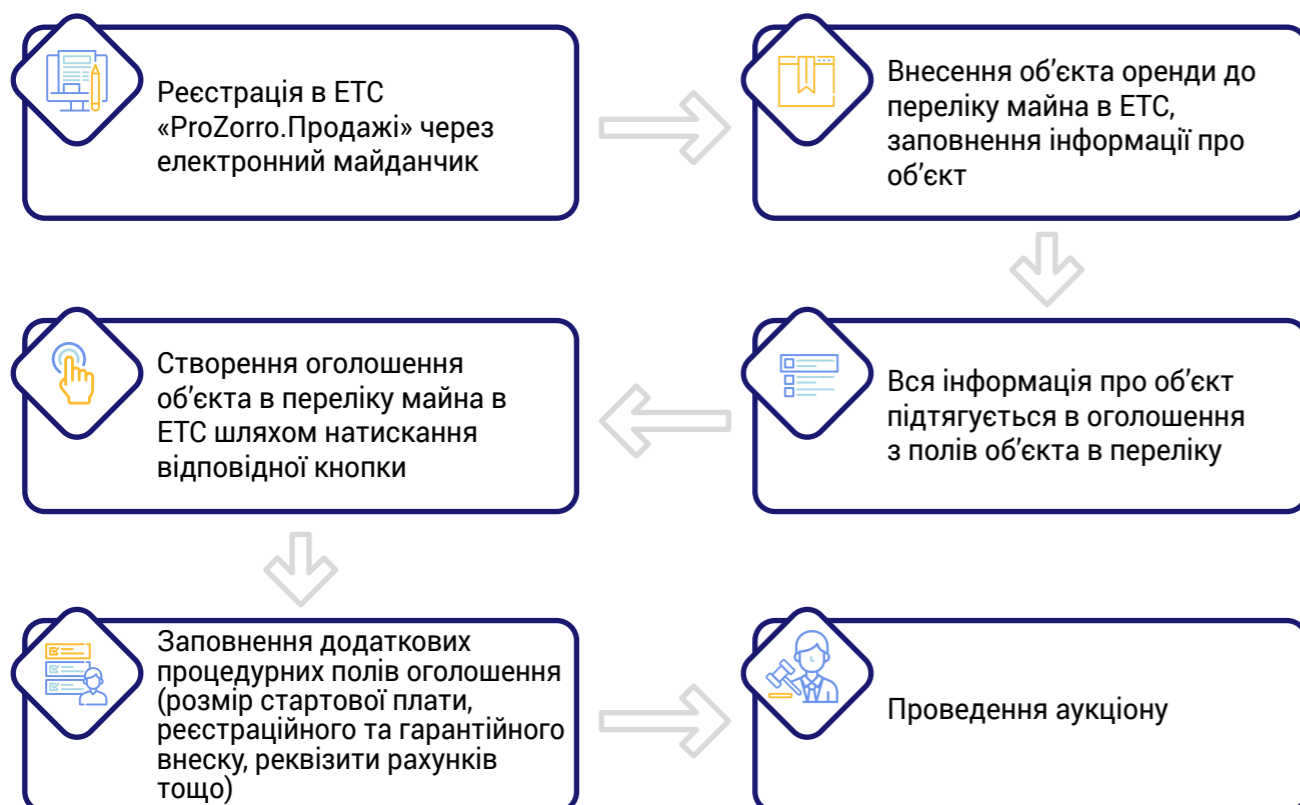
Орендодавець через свій особистий кабінет оприлюднює в ЕТС оголошення про проведення аукціону.

Строки публікації оголошення встановлені в статті 12 Закону № 157 в залежності від того, хто був ініціатором включення об'єкта до переліку 1 типу:

- якщо ініціатором був потенційний орендар – протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта до переліку 1 типу;
- якщо ініціатором включення був орендодавець чи балансоутримувач:
  - протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду об'єкта, включеного до переліку 1 типу;
  - у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку 1 типу за ініціативою орендодавця, якщо заяви на оренду об'єкта не подано.

Оголошення аукціону з оренди можна опублікувати тільки шляхом обрання об'єкта оренди в переліку майна в ЕТС та натискання відповідної кнопки («опублікувати оголошення»). Вся інформація про об'єкт оренди буде автоматично підтягнута з полів об'єкта оренди в ЕТС.

**Важливо!** Оголосити аукціон без занесення об'єкта оренди в переліку майна в ЕТС **неможливо**.



Орендодавцю додатково потрібно ще заповнити процедурні поля, що стосуються аукціону. Зокрема, це:

- дата проведення аукціону;
- розмір стартової орендної плати;
- розмір гарантійного внеску;
- розмір реєстраційного внеску;
- вид електронного аукціону, відповідно до якого буде здійснюватися передача майна в оренду тощо;
- умови, додаткові умови оренди;
- проєкт договору оренди.

Умови про те, що має міститися в оголошенні, встановлені в пункті 55 Порядку. Оголошення не повинне містити положення, що обмежують конкуренцію та призводять до дискримінації учасників.

### Дата проведення аукціону

Дата проведення аукціону має бути встановлена орендодавцем у проміжку від 20 до 35 календарних днів від дати оголошення аукціону. Тобто строк прийому пропозицій від учасників (період експозиції лоту) складатиме 20-35 календарних днів.

### Стартова орендна плата

Для нерухомого майна та транспортних засобів стартова місячна орендна плата на першому аукціоні визначається у розмірі:

- 1% від вартості об'єкта оренди – якщо строк оренди перевищує один місяць;
- 0,03% від вартості об'єкта оренди – якщо строк оренди становить від однієї доби до одного місяця;
- 0,0014% від вартості об'єкта оренди – якщо строк оренди не перевищує одну добу.

Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової місячної орендної плати на аукціоні є його балансова вартість.

Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, 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 % його первісної балансової вартості (за результатами останньої переоцінки).

Після проведення переоцінки вартість майна ставиться на баланс балансоутримувача.

Якщо в оренду на аукціоні передається єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, то його вартість встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості.

Розмір стартової орендної плати для іншого окремого індивідуально визначеного майна (рухомого майна, крім транспортних засобів) визначається у порядку, встановленому методикою розрахунку орендної плати для державного або комунального майна.

### Реєстраційний внесок

Орендодавець має зазначити в оголошенні розмір реєстраційного внеску та реквізити рахунку, на який електронні майданчики перерахують всі реєстраційні внески учасників після проведення аукціону. Реєстраційний внесок складає 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

### Гарантійний внесок

В оголошенні орендодавець має встановити розмір гарантійного внеску, який вираховується наступним чином:

- якщо строк оренди від 1 місяця до 1 року – то у розмірі 1 стартової місячної орендної плати;
- якщо строк оренди від 1 до 5 років – то у розмірі 2 стартових місячних орендних плат;
- якщо строк оренди від 5 до 10 років – то у розмірі 4 стартових місячних орендних плат;
- якщо строк оренди від 10 років – то у розмірі 6 стартових місячних орендних плат.

При чому, розмір гарантійного внеску не може бути меншим за 0,5 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

У разі, коли стартова орендна плата за нерухоме майно визначена на підставі балансової вартості, гарантійний внесок визначається шляхом застосування такої формули:

$$Гв = \frac{5 Пм \times 0,12}{12} \times S$$

**Гв** – розмір гарантійного внеску

**0,12** – коефіцієнт, що відповідає розміру ставки орендної плати (12 %)

**Пм** – прожитковий мінімум, встановлений для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок

**S** – загальна площа об'єкта оренди

У випадках, коли об'єкт оренди пропонується для використання погодинно або подово, застосовується така формула:

$$Гв = \frac{5 Пм \times 0,12}{360} \times S$$

### Важливо!

При набранні чинності [постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання розрахунку орендної плати», що запроваджує нову Методику розрахунку орендної плати за державне майно](#), деякі положення розділу Порядку, який стосується розрахунку гарантійних внесків, можуть бути змінені.

### Строк оренди

Строк оренди визначається під час затвердження умов оренди майна. За замовчуванням строк оренди становить 5 років. Менш тривалий строк може бути встановлений у наступних випадках:

- потенційним орендарем заявлено строк менший за 5 років;
- об'єкт оренди пропонується для використання, що має сезонний характер;
- об'єкт оренди пропонується для добового або погодинного використання.

### Цільове призначення

Орендодавець обов'язково зазначає цільове призначення майна. За загальним правилом особи, які беруть об'єкт в оренду на аукціоні мають право його використовувати за будь-яким цільовим призначенням. Інформація про те, що об'єкт може бути використаний переможцем аукціону за будь-яким цільовим призначенням обов'язково зазначається орендодавцем в оголошенні аукціону.

Проте, орендодавець може встановити деякі обмеження щодо використання об'єкта оренди:

- 1 Можна встановити перелік обмежень у кількості не більше 5 категорій, за якими не допускається використання об'єкта оренди. Таке право орендодавця закріплене в п. 54 Порядку. Перелік категорій цільових призначень зазначений у [додатку 3](#) до Порядку.
- 2 Відповідно до пункту 29 Порядку, не можуть бути використані за будь-яким цільовим призначенням:
  - a майно закладів охорони здоров'я;
  - b майно закладів освіти;

- с** об'єкти соціально-культурного призначення (майно закладів культури, фізичної культури і спорту);
- д** нерухоме майно, в якому розміщені органи державної влади або органи місцевого самоврядування, ЗСУ, СБУ, ДПС, правоохоронних органів і органів доходів і зборів; майно, що було закріплене на праві господарського відання за НБУ і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність;
- е** майно, щодо якого відповідним представницьким органом місцевого самоврядування прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням.

В пункті 29 Порядку встановлені особливості, яким чином можна використовувати перелічене вище майно.

- 3** Не можуть також використовуватися за будь-яким цільовим призначенням об'єкти, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Законом №157 та відповідно до якого встановлено обов'язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням.

### Важливо!

Об'єкти, які передаються в оренду без проведення аукціону передаються під конкретне цільове призначення. Використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням заборонено.

## 9.2. Проведення аукціону в ЕТС

Після опублікування оголошення (лоту), воно потрапляє до центральної бази даних, а відповідно і відображається на порталах ProZorro. Продажі та всіх інших майданчиків, які підключені до ЦБД.

Потенційні орендарі можуть ознайомитись з аукціоном (лотом) на будь-якому з майданчиків та подати заявку на участь в аукціоні. В зазначений час всім учасникам приходить посилання на участь безпосередньо в аукціоні (аукціон проходить в модулі ЦБД, майданчик в цьому випадку відповідає за своєчасність передачі посилання на участь).

### Перегляд оголошення на порталі ProZorro.Sale

Аукціон на право укладення договору оренди приміщення (кабінету) в будівлі за адресою: селище Велика Багачка, вул. Каштанова, 22, кабінет № 30 - основною площею 35,6 кв.м., допоміжною площею - 20,2 кв.м.,

№ лоту: 4

Нежитлове приміщення на 1-му поверсі - частина Дитячої музичної школи ім. Ф.Д. Кушнерика за адресою селище Велика Багачка, вул. Каштанова, 22, кабінет № 30 - основною площею 35,6 кв.м., допоміжною площею - 20,2 кв.м.) Електропостачання наявне, опалення централізоване. Технічний стан приміщення - придатний до використання.


UA-PS-2021-05-27-000017-3 • 5683d95e7d9742efa53fde2d013a490d

[Уточнити інформацію про лот](#)

ПРИЙНЯТТЯ ЗАЯВ НА УЧАСТЬ

**646.85** ₴

ПОДАТИ ПРОПОЗИЦІЮ



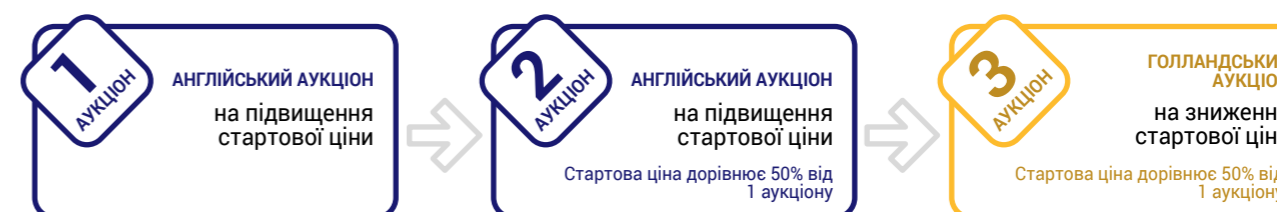
ДО ЗАВЕРШЕННЯ ПРИЙОМУ ЗАЯВОК

**15 : 09 : 08 : 58**

днів годин хвилин секунд

До початку аукціону інформація про учасників недоступна, так само як і інформація про їх кількість. Під час аукціону інформація про учасників теж прихована (відображається як Учасник 1, Учасник 2 і т.п.) і стає доступною лише після закінчення всіх раундів аукціону.

Законом №157 передбачається ланцюг із трьох аукціонів:



Англійський (класичний) аукціон – це трьохраундовий аукціон на підвищення ціни.

Голландський аукціон – це аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій.

### КЛАСИЧНИЙ

- ◆ Тільки одна процедура: аукціон на підвищення ціни
- ◆ Аукціон проходить не нижче заданої мінімальної ціни
- ◆ Три етапи торгів
- ◆ Право останнього ходу має той, хто запропонував найвищу початкову
- ◆ Аукціон триває в середньому годину

### ГОЛЛАНДСЬКИЙ

- ◆ Є дві процедури: аукціону з автоматичним пониженням ціни; а після фіксації ціни – торги на підвищення
- ◆ Аукціон проходить нижче заданої мінімальної ціни – ціну визначає ринок. Підвищення можливе лише на другому етапі
- ◆ Три стадії торгів
- ◆ Право останнього ходу має той, хто першим зафіксував ціну
- ◆ Аукціон триває цілий день з перервою



У всіх типах торгів (як англійському так і голандському аукціонах) переможцем визначається учасник, який зробив найвищу ставку під час торгів.

Кожен наступний аукціон із ланцюга аукціонів оголошується орендодавцем у випадку, якщо попередній визнаний таким, що не відбувся. Якщо всі 3 аукціони не відбулися, то аукціони оголошуються спочатку.

### Як відбувається англійський аукціон?

Англійський аукціон системи Prozorro.Продажі складається з 3 раундів, де в кожного учасника є можливість підвищити свою попередню ставку, на прийняття рішення учасникові відводиться 3 хвилини. Особливістю аукціону є те, що учасник, який поставив найвищу ціну ходить останнім, і бачить всі ставки конкурентів.

### Очікування 1 раунду

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**  
Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

**Початкові заявки**

**Раунд 1**

Учасник 2	130'000'000.00 грн
Учасник 1	130'000'001.01 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 3	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7 (Ви)	218'101'001.00 грн
Учасник 6	711'111'110.00 грн <b>НАЙВИЩА СТАВКА</b>

**Найвища ставка: 711'111'110.00 грн**

До початку раунду 1: **4 хв 49 с**

### 1 раунд у якості учасника

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:01 Початок аукціону
- 12:01 – 14:53 Раунд 1
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**  
Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення

**Початкові заявки**

**Раунд 1**

Учасник 2	170'000'000.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 3 (Ви)	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7	218'101'001.00 грн
Учасник 6	711'111'110.00 грн <b>НАЙВИЩА СТАВКА</b>

**Найвища ставка: 711'111'110.00 грн**

9:59 Введіть ставку грн **ЗРОБИТИ СТАВКУ**

Ставка має бути від **135'442'500.00 грн**

ID учасника: 5ee8ed0320528a098c35d4bd  
Ваш IP: 178.133.225.205 **ВИЙТИ**

### Раунд 2,3 у якості спостерігача

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:53 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**  
Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

**Початкові заявки**

**Раунд 2**

Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 2	200'000'000.00 грн
Учасник 3	180'000'000.00 грн
Учасник 4	200'777'777,77 грн
Учасник 7	220'000'000.00 грн
Учасник 6	888'888'901.00 грн <b>НАЙВИЩА СТАВКА</b>



## Оголошення результатів аукціону

Аукціон завершено 12 липня 2020 р. о 18:45:24. Переглянути всі аукціони

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:53 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**ОГОЛОШЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ**

Кількість учасників: 7 Початкова ціна: 11'969'809.74 грн

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАРТЛЕНД" (#23232343)	1 000'000'011.00 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОЛДЕЙ ЛОГІСТИК" (#23232340)	260'777'777,77 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРГІЯ ОФІС ДЗ" (#2323234433)	220'000'000.00 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРДЖІ-ВМ" (#2323234223)	200'000'000.00 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УАГРОЕСТЕЙТ" (#23232341)	180'000'000.00 грн
Некрасов Олександр Васильович (#23232343)	150'000'000.00 грн
ТОВ "ДК Сіґма" (#23232342)	135'010'010.00 грн

КОРИСНЕ

**УЧАСНИКАМ**

**ОРГАНІЗАТОРАМ**

Перегляньте всі актуальні аукціони

## Як відбувається голландський аукціон?

У голландському аукціоні, на відміну від англійських аукціонів (так званих English Forward), стартова ціна активу спочатку падає (зазвичай такий тип аукціонів визначається для активів, які важко оцінити) допоки хтось з учасників торгів не виявить бажання придбати актив з такою вартістю. Далі ціна за якою падіння було зупинено вважається стартовою і у всіх учасників є можливість позмагатись за актив протягом 1 раунда. Очікується, що «голландці» допоможуть передати в оренду такі активи, які є неліквідними та їх не вдається передати роками. Додаткова інформація про голландський аукціон знаходиться за [посиланням](#).

## Очікування етапу зниження ціни у якості спостерігача

ВИ СПОСТЕРІГАЧ І НЕ МОЖЕТЕ РОБИТИ СТАВКИ

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 16:15 Голландський етап
- 16:15 – 16:25 Подання закритих цінових пропозицій
- 16:25 – 16:30 Подання цінової пропозиції переможця голландського етапу
- 16:30 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**Голландський етап**

1.	10:01:46	61'969'809.74 грн
2.	10:01:46	61'969'809.74 грн
3.	10:01:46	61'969'809.74 грн
4.	10:01:46	61'968'809.74 грн
5.	10:01:46	61'967'809.74 грн

Початок голландського етапу через **29 сек**

**ОНОВЛЕННЯ**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

## Етап зниження ціни

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 16:15 Голландський етап
- 16:15 – 16:25 Подання закритих цінових пропозицій
- 16:25 – 16:30 Подання цінової пропозиції переможця голландського етапу
- 16:30 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

**Голландський етап**

1.	9:57:46	61'969'809.74 грн
2.	9:58:46	61'969'809.74 грн
3.	9:59:46	61'969'809.74 грн
4.	10:00:46	<b>ПОТОЧНА ЦІНА</b> 61'968'809.74 грн
5.	10:01:46	61'967'809.74 грн
6.	10:02:46	61'966'809.74 грн
7.	10:03:46	61'965'809.74 грн
8.	10:04:46	61'964'809.74 грн
9.	10:05:46	61'963'809.74 грн
10.	10:06:46	61'962'809.74 грн
11.	10:07:46	61'961'809.74 грн
12.	10:08:46	61'960'809.74 грн
13.	10:09:46	61'959'809.74 грн

**ОНОВЛЕННЯ**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

## Етап подання цінових пропозицій (крім учасника, який зупинив падіння)

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 16:15 Голландський етап
- 16:15 – 16:25 **Подання закритих цінових пропозицій**
- 16:25 – 16:30 Подання цінової пропозиції переможця голландського етапу
- 16:30 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...

[детальніше про аукціон](#)

**Етап подання закритих цінових пропозицій**

**Переможець голландського етапу**

Учасник 3	<b>68'969'809.74 грн</b>
⌚ 12:02:23.567	

Введіть ставку  грн **ЗРОБИТИ СТАВКУ**

Ставка має бути від **11'969'809'000.74 грн**

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

ID учасника: 5ee8ed0320528a098c35d4bd  
Ваш IP: 178.133.225.205 **ВИЙТИ**

## Учасник, який зупинив етап зниження ціни, подає останню ставку

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 16:15 Голландський етап
- 16:15 – 16:25 **Подання закритих цінових пропозицій**
- 16:25 – 16:30 **Подання цінової пропозиції переможця голландського етапу**
- 16:30 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...

[детальніше про аукціон](#)

**Етап подання цінової пропозиції переможця голландського етапу**

**Переможець голландського етапу**

Учасник 3 (Ви)	<b>68'969'809.74 грн</b>
⌚ 12:02:23.567	

**Переможець етапу закритих цінових пропозицій**

Учасник 9	<b>69'969'809.74 грн</b>
⌚ 12:02:23.567	

Учасник 2	41'969'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567	

Учасник 1	40'969'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567	

Учасник 5	40'909'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567	

Учасник 6	40'669'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567	

Учасник 7	40'269'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567	

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

## Оголошення результатів аукціону

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:02 Початок аукціону
- 12:03 – 16:15 Голландський етап
- 16:15 – 16:25 **Подання закритих цінових пропозицій**
- 16:25 – 16:30 **Подання цінової пропозиції переможця голландського етапу**
- 16:30 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...

[детальніше про аукціон](#)

**ОГОЛОШЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ**

Кількість учасників: 8 Початкова ціна: 161'969'809.74 грн

**Переможець голландського етапу**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВТК АГРАРНИК" ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВТК АГРАРНИК" (#23232344)	<b>70'969'809.74 грн</b>
⌚ 12:02:23.567674	

**Переможець етапу закритих цінових пропозицій**

Вертинський Юрій Петрович (#23232344)	<b>69'969'809.74 грн</b>
⌚ 12:02:23.567674	

Вертинський Юрій Петрович 2 (#23232343)	41'969'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567674	

Вертинський Юрій Петрович 2 (#23232342)	40'969'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567674	

Вертинський Юрій Петрович 2 (#23232341)	40'909'809.74 грн
⌚ 12:02:23.567674	

**КОРИСНЕ**

**УЧАСНИКАМ**

**ОРГАНІЗАТОРАМ**

**Перегляньте всі актуальні аукціони**



## Відповіді на найпоширеніші питання

**Хто визначає дату та час проведення аукціону?**

Дату проведення аукціону визначає орендодавець при публікації оголошення про передачу майна в оренду. Час проведення аукціону ЕТС визначає автоматично.

**Чи може бути строк договору оренди більше 5 років?**

Більш тривалий строк оренди може бути встановлений у разі визначення такої додаткової умови оренди майна, відповідно до пункту 54 Порядку.

**Яка вартість послуг електронного майданчика для орендодавця?**

Для орендодавців державного та комунального майна послуги майданчика безкоштовні.

**Яким чином визначається переможець аукціону?**

У всіх типах торгів (англійському та голандському аукціонах) переможцем визначається учасник, який зробив найвищу ставку під час торгів.

**Скільки часу триває раунд англійського аукціону?**

Кожен учасник торгів має 3 хвилини на те, щоб зробити ставку, відповідно тривалість раунду аукціону буде залежати від кількості учасників.



# РОЗДІЛ 10. ІНСТРУКЦІЯ ДЛЯ ПОТЕНЦІЙНИХ ОРЕНДАРІВ. ПРИЙНЯТТЯ УЧАСТІ В АУКЦІОНІ

## 10.1. Підготовка до аукціону

Підготовка до аукціону – це здійснення потенційним орендарем послідовних дій, які передбачені діючим законодавством та забезпечують йому участь в електронному аукціоні щодо оренди державного або комунального майна.

Учасниками аукціонів можуть бути юридичні особи (також юридичні особи – нерезиденти) та фізичні особи (громадяни України та іноземні громадяни), у тому числі фізичні особи – підприємці.

### Реєстрація заяви на участь в аукціоні

Потенційний орендар через особистий кабінет на майданчику здійснює пошук необхідного аукціону та реєструє заяву на участь, яка складається з:

- **Закритої цінової пропозиції.** Закрита цінова пропозиція реєструється у разі проведення аукціону або повторного аукціону зі зниженням стартової ціни. Це задекларована потенційним орендарем в особистому кабінеті на майданчику власна стартова ціна на певному аукціоні. Закрита цінова пропозиція може дорівнювати стартовій ціні або бути вищою.

Для голландського аукціону реєструється лише заява на участь та додані до неї документи, без зазначення ціни пропозиції учасника.

- **Підтверджуючих документів, що передбачені ч. 3 ст. 13 Закону №157.**

Документи готуються потенційним орендарем та завантажуються до заяви на участь в електронному вигляді через особистий кабінет на майданчику.

Перелік документів, що необхідно завантажити до заяви на участь передбачений у ч. 3 ст. 13 Закону №157. Орендодавець не має права вимагати з учасників інші документи та відомості ніж ті, що передбачені Законом та умовами оренди майна, які опубліковані в оголошенні.

Скановані копії документів мають бути завантажені в електронному вигляді до заяви на участь на електронному майданчику до закінчення періоду прийому пропозицій.

Якщо учасник не завантажує такі документи, орендодавець має право дискваліфікувати учасника, що тягне за собою втрату гарантійного внеску.

### Важливо!

Всі документи, що завантажуються до пропозиції, а також інформація про всіх учасників аукціонів публічна та відкрита для всіх користувачів сайту ProZorro. Продажі та електронних майданчиків після проведення аукціону. Тому перед реєстрацією заяви на участь необхідно погодитись зі згодою на обробку персональних даних.

Строк подання заяв на участь визначений в умовах оголошення. Протягом періоду прийому пропозицій учасники мають право зареєструвати заяву на участь, скасувати заяву або внести до неї зміни.

### Сплата реєстраційного та гарантійного внесків

Для участі в аукціоні кожен учасник зобов'язаний сплатити на рахунок оператора електронного майданчика **реєстраційний та гарантійний внески**.

Реєстраційний внесок – це плата за участь в аукціоні. У свою чергу, гарантійний внесок забезпечує виконання учасником аукціону зобов'язань щодо такого аукціону. У випадку невиконання учасником своїх зобов'язань учасник втрачає всю суму внеску.

У разі проведення аукціону щодо передачі в оренду ЄМК гарантійний внесок може вноситись у формі безвідкличної банківської гарантії.

### Зазначені внески перераховуються наступним чином:

- реєстраційний внесок – не повертається учаснику (за виключенням відміни аукціону) та протягом 5 робочих днів після проведення аукціону перераховується на рахунок орендодавця;
- гарантійний внесок:
  - якщо учасник програв – повна сума внеску повертається учаснику протягом 10 робочих днів з дня затвердження протоколу;
  - якщо учасник переміг – оператор електронного майданчика, через який було зареєстровано переможну пропозицію, вираховує з гарантійного внеску комісійну винагороду майданчика та залишок внеску повертає переможцю протягом 5 робочих днів з моменту опублікування в ЕТС договору оренди;
  - учасник втрачає гарантійний внесок у разі його дискваліфікації. Такий гарантійний внесок перераховується орендодавцю у повному обсязі.

### Закінчення строку на подання заяв на участь

Період на прийом заяв на участь завершується:

- для аукціону та повторного аукціону зі зниженням стартової ціни – в день, що передує дню проведення аукціону, завжди в проміжку часу з 19:30 та 20:30;
- для аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінкових пропозицій – з 16:15 до 16:45 дня проведення електронного аукціону.

В момент завершення періоду прийому пропозицій система визначає, яка кількість учасників зареєструвалася та визначає за яким сценарієм далі продовжується аукціон:

- у разі якщо було зареєстровано 1 пропозицію на аукціон – формується протокол на переможця аукціону, що зареєстрував таку пропозицію. Орендна плата визначається за ціною, яка була зареєстрована переможцем;

- якщо зареєстровано 2 або більше заяв на участь – формується гіперпосилання на модуль аукціону, який відбудеться на наступний день у визначений в умовах оголошення час;
- якщо не було зареєстровано жодної заяви на участь – аукціон визнається таким, що не відбувся, та орендодавець протягом 5 р.д. оголошує наступний по черзі аукціон.

## 10.2. Аукціон

В момент закінчення періоду прийому пропозицій на аукціон учасник отримує повідомлення від електронного майданчика з гіперпосиланням на кабінет модулю аукціону. Важливо не передавати посилання стороннім особам, адже це унікальний кабінет учасника для здійснення ставок на аукціоні.

У визначені дату та час учаснику необхідно перейти за посиланням, погодитись з умовами проведення аукціону та прийняти участь у ньому.

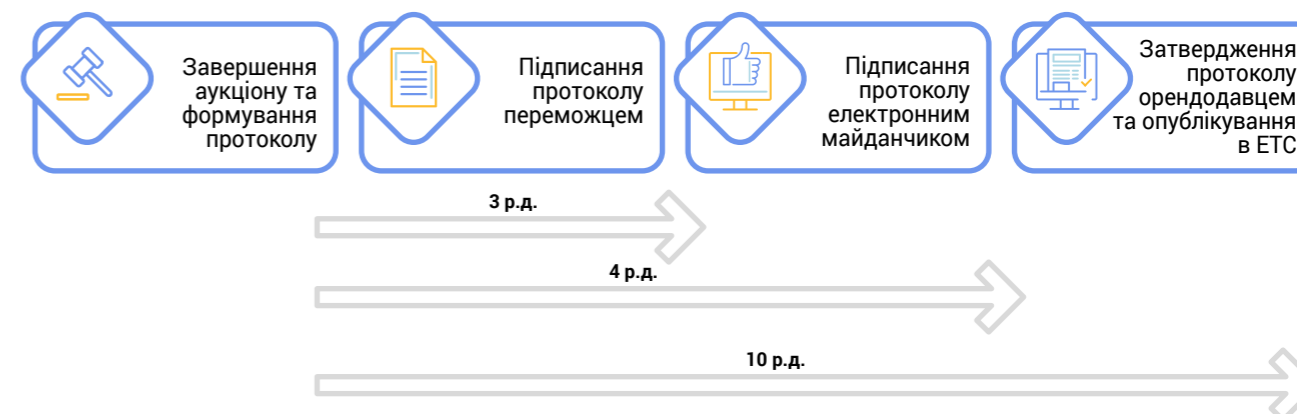
За результатами аукціону ЕТС одразу в момент його завершення визначає переможця за єдиним критерієм – найвища ціна на аукціоні та формує протокол електронного аукціону.

### Підписання протоколу аукціону

Протокол електронного аукціону допрацьовує (вносить додаткову інформацію до сформованої в ЕТС форми протоколу) електронний майданчик, через який було зареєстровано пропозицію переможця. Протокол аукціону підписується в паперовій формі (але може бути підписаний і затверджений з використанням кваліфікованого електронного підпису) переможцем та оператором електронного майданчика.

Строки підписання протоколу та послідовність:

- 1** Переможець аукціону підписує протокол протягом 3 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу.
- 2** Електронний майданчик переможця – 4 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу.
- 3** Орендодавець – затверджує протокол власним рішенням протягом 10 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу та публікує його в ЕТС.





В межах строку на затвердження протоколу орендодавець перевіряє копії документів переможця.

Переможець аукціону може бути дискваліфікованим при таких умовах:

- не надання підтверджуючих документів, що вимагаються Законом № 157;
- відмова переможця від підписання протоколу;
- відмова переможця від укладення договору;
- несплата переможцем авансового внеску або суми невід'ємних поліпшень (у разі їх наявності);
- не відповідності учасника ст. 4 Закону;
- надання неправдивих відомостей про себе для участі в аукціоні.

### Друга пропозиція на аукціоні

Учасник, який зайняв друге місце за результатами аукціону, може чекати закінчення кваліфікації переможця аукціону або може відмовитися від очікування.

У разі, якщо переможець аукціону буде дискваліфікований або відмовиться від підписання договору, то формується новий протокол аукціону для другого учасника. Другий учасник підписує цей протокол у такі ж строки, як і переможець.

Якщо другого учасника також було дискваліфіковано за порушення зобов'язань, аукціон визнається таким, що не відбувся та оголошується наступний по черзі аукціон.

Якщо другий учасник відмовиться від очікування, то гарантійний внесок йому буде повернутий. Якщо при цьому переможець буде дискваліфікований або відмовитися від підписання договору, то аукціон буде визнаний таким, що не відбувся.

## 10.3. Укладення договору за наслідками аукціону

### Сплата внесків

До укладення договору оренди або в день його підписання переможець аукціону зобов'язаний сплатити на рахунок, зазначений орендодавцем:

- авансовий внесок, що визначений проектом договору;
- вартість невід'ємних поліпшень (у разі проведення електронного аукціону на продовження договору оренди та здійснення таких поліпшень чинним орендарем)

Авансовий внесок зараховується у рахунок майбутніх платежів орендної плати.

### Важливо!

В примірному договорі оренди державного майна також є обов'язок сплатити забезпечувальний депозит – платіж, який забезпечуватиме виконання орендарем умов договору, та який буде повернутий орендарю після закінчення договору оренди.

### Укладення договору

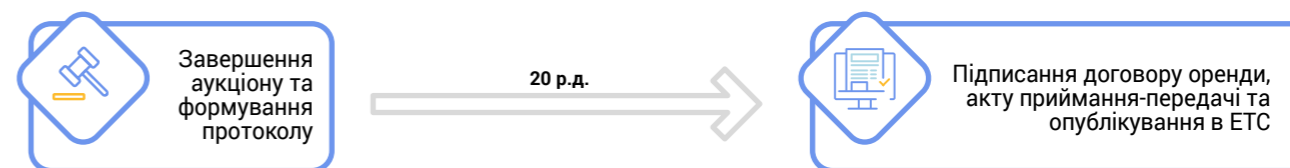
Договір укладається між переможцем аукціону, орендодавцем та балансоутримувачем. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору угода укладається між двома сторонами.

Строк підписання договору – 20 робочих днів з дня наступного за днем формування протоколу аукціону. Орендодавець має право перевірити оригінали документів переможця протягом строку на укладення договору. Одночасно з договором підписується акт приймання-передачі. При оренді єдиного майнового комплексу є випадки, коли для укладення угоди вимагається отримання потенційним орендарем дозволу Антимонопольного комітету України на концентрацію суб'єктів господарювання.

За загальним правилом, якщо інше не передбачається умовами оголошення та проектом договору оренди, об'єкт, переданий на аукціоні, може передаватись в суборенду.

### Важливо!

Внесення змін до договору після проведення аукціону та до укладення договору не передбачається.



### Відповіді на найпоширеніші питання

#### Коли реєструвати закриту цінову пропозицію?

Пропозицію можна зареєструвати протягом усього часу на подання пропозицій, що визначений умовами аукціону. Але краще не залишати реєстрацію на останні години, тому що необхідно не лише її зареєструвати, але ще й сплатити внески, отримати підтвердження від оператора та підготувати документи.

#### Чи можна завантажити підтверджуючі документи після завершення аукціону?

Ні, документи необхідно завантажити до закінчення періоду на реєстрацію пропозицій. Інакше є ризик дискваліфікації та втрати гарантійного внеску та угоди

оренди у разі перемоги на аукціоні.

**Чи можна видалити документи із заяви на участь?**

Ні, всі документи, що були опубліковані в екосистемі не можна видалити. Можна лише замінити іншим документом, але обидва документи будуть відкриті для завантаження та перегляду. Такі прозорі принципи роботи ETC.

**Чи відома кількість учасників до моменту аукціону?**

До початку аукціону інформація про кількість зареєстрованих учасників на аукціон відсутня. Її неможливо дізнатись та переглянути. Кількість учасників та інформації про їх ставки відкриваються в момент початку електронного аукціону.

**Де дізнатися про об'єкти, що виставлені на аукціони?**

Ознайомитись зі списком об'єктів, що виставлені на аукціони, можна на сайті <https://prozorro.sale/> або на сайті будь-якого з майданчиків.

**Чи можуть нерезиденти брати участь на аукціонах з оренди?**

Так, нерезиденти мають на це право.

**Чи може новостворене підприємство приймати участь в аукціоні з оренди?**

Так.



# РОЗДІЛ 11. ПЕРЕДАЧА МАЙНА В ОРЕНДУ БЕЗ АУКЦІОНУ



Закон № 157 визначає 2 переліки суб'єктів (відповідно до ч. 1 та 2 ст. 15), що мають право орендувати майно без проведення аукціону.

Особи, які передбачені ч. 1 ст. 15 можуть перетягнути об'єкти оренди, включені до переліку 1 типу, в перелік 2 типу та відповідно орендувати його без аукціону. Особи з частини 2 статті 15 Закону не можуть орендувати об'єкти оренди, включені до переліку 1 типу. Таким чином, особи з частини 1 статті 15 Закону мають більш привілейоване становище відносно осіб з ч.2 статті 1 Закону.

Орендарі, що отримують майно в оренду без аукціону не мають права передавати його в суборенду.

### 11.1. Особливості включення об'єкта в перелік 2 типу

Включення об'єкта до переліку 2 типу здійснюється за таким ж правилами, як і включення до переліку 1 типу. Проте, є особливості.

- 1** Під час подання заяви про включення об'єкта до переліку 2 типу потенційний орендар має надати обґрунтування доцільності включення майна саме до переліку 2 типу.
- 2** Заявник має надати документи, що передбачаються Додатком 1 до Порядку. У Додатку 1 визначений вичерпний перелік документів в залежності від суб'єкта, що ініціює включення об'єкта до переліку 2 типу.
- 3** Рішення про включення комунального об'єкта до переліку 2 типу приймається місцевою радою за виключеннями, передбаченими частиною 6 статті 6 Закону №157.

#### Відмова у включенні об'єкта до Переліку другого типу

Орендодавець має право прийняти рішення про недоцільність включення об'єкта оренди до переліку 2 типу, якщо такий об'єкт оренди є комерційно привабливим:

- у разі наявності поданої заяви про включення об'єкта до переліку 1 типу;
- у разі подання такої заяви орендодавцем, балансоутримувачем, уповноваженим органом управління протягом 5 робочих днів з дня отримання орендодавцем заяви про включення об'єкта оренди до переліку 1 типу.

## 11.2. Укладання договору оренди за спрощеною процедурою

### Укладення договору оренди у разі, якщо об'єкт був включений до переліку 2 типу за ініціативою потенційного орендаря

Порядком передбачається спрощена процедура укладення договору оренди без аукціону за умов:

- якщо орендарями виступають наступні суб'єкти:
  - 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;
  - 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;
  - 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;
- об'єкт включено до Переліку другого типу саме за заявою такого потенційного орендаря.

За спрощеною процедурою договір оренди укладається із названим пільговиком протягом 3 робочих днів після затвердження орендодавцем умов оренди об'єкта.

#### Приклад укладення договору оренди без аукціону з бюджетною організацією



### Укладення договору оренди у разі, якщо об'єкт був включений до переліку 2 типу за ініціативою орендодавця

Ще один тип спрощеної процедури передбачається у разі, якщо об'єкт був включений до переліку 2 типу за ініціативою орендодавця, та якщо заяву на оренду об'єкта, включеного до переліку 2 типу, подає потенційний орендар, передбачений:

- 1 частиною 1 статті 15 Закону;
- 2 частиною 2 статті 15 Закону, який є державним або комунальним підприємством, установою, організацією;
- 3 абзацом 11, 12 частини 2 статті 15 Закону, незалежно від форми власності.

В такому разі, відповідно до п. 115 Порядку, орендодавець протягом 5 робочих днів з дати отримання від цієї особи заяви на оренду об'єкта, включеного до переліку 2 типу, приймає рішення про укладення з нею договору оренди та укладає договір оренди протягом 20 робочих днів.

#### Приклад укладення договору оренди без аукціону з бюджетною організацією, коли ця бюджетна організація не подавала заяву про включення об'єкта до переліку 2 типу



### 11.3. Укладання договору оренди після публікації інформаційного повідомлення

Більш ускладнена процедура передбачена для потенційних орендарів, передбачених частиною 2 статті 15 Закону, крім тих, які мають право на спрощену процедуру (перелічені в п. 11.2. цього посібника).

Відповідно до цієї процедури, орендодавець зобов'язаний протягом 15 робочих днів з

моменту отримання від потенційного орендаря заяви на оренду об'єкта, включеного до переліку 2 типу, оприлюднити через свій особистий кабінет в ЕТС інформаційне повідомлення про передачу об'єкта в оренду без проведення аукціону.

Інформаційне повідомлення містить:

- повне найменування і адресу орендодавця та/або балансоутримувача;
- інформацію про об'єкт оренди, наведену в Переліку другого типу;
- проєкт договору оренди;
- інформацію про цільове призначення об'єкта оренди;
- умови оренди майна;
- контактні дані працівника балансоутримувача, відповідального за ознайомлення заінтересованих осіб з об'єктом оренди
- банківські реквізити рахунків у національній та іноземній валюті, відкритих для проведення орендарем розрахунків за орендовані об'єкти тощо.

Інші пільговики мають право протягом 20 робочих днів з дати оприлюднення цього інформаційного повідомлення подати заяву на оренду об'єкта, щодо якого опубліковане інформаційне повідомлення. Такі заяви подаються потенційними орендарями через особистий кабінет в ЕТС саме **за тим цільовим призначенням, за яким дозволено використовувати такий об'єкт. Таким чином, конкуренція за об'єкт може бути між пільговиками тільки з одним цільовим призначенням.**

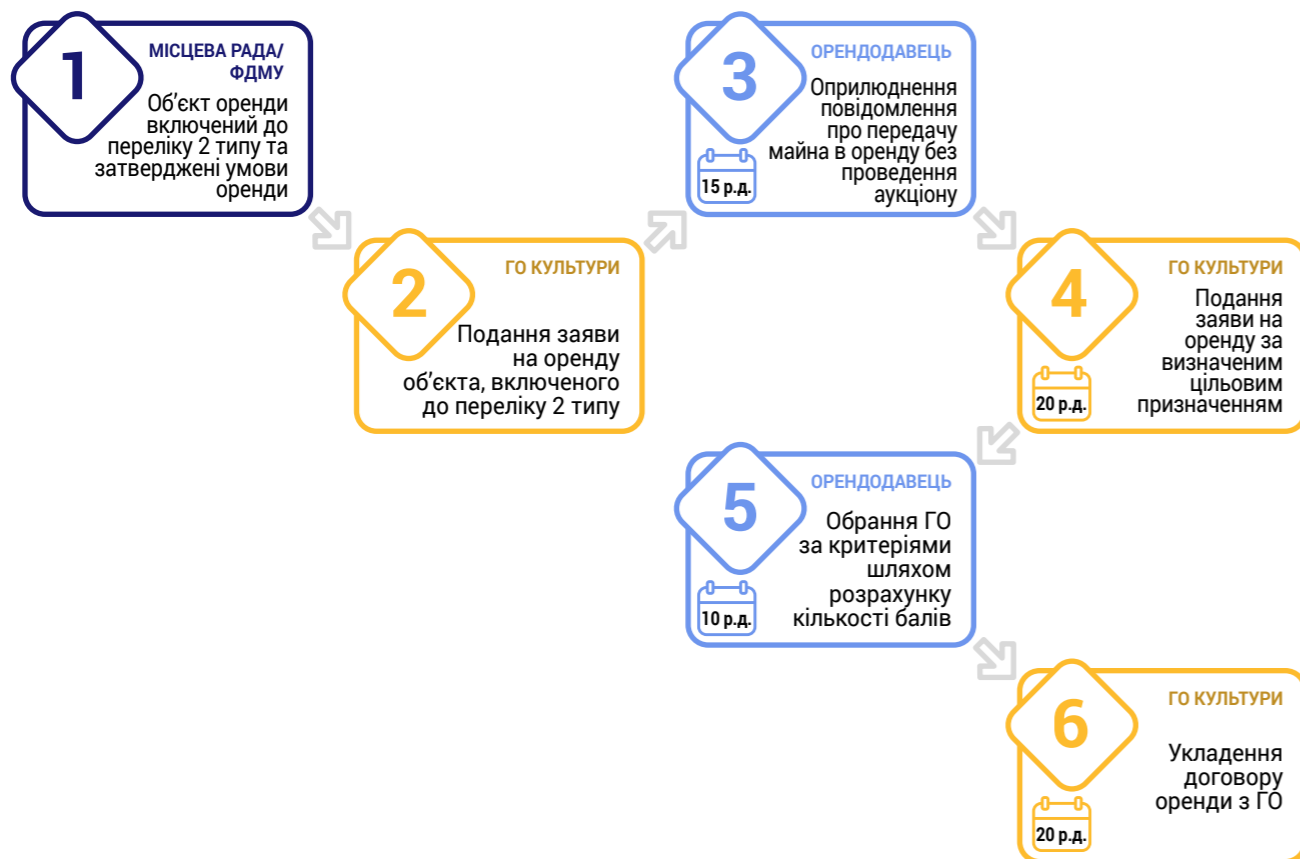
Заяви на оренду об'єкту, щодо якого оприлюднено інформаційне повідомлення, перевіряються орендодавцем протягом 10 робочих днів з моменту завершення періоду на їх реєстрацію в ЕТС та приймається одне із вказаних нижче рішень:

- 1 Якщо було зареєстровано 1 заяву від потенційного орендаря, який ініціював включення об'єкта до переліку 2 типу – приймається рішення про укладення договору з цим потенційним орендарем.
- 2 Якщо наявні підстави для відмови – приймається рішення про відмову в передачі в оренду об'єкта заявникам.
- 3 Якщо було зареєстровано 2 та більше заяв орендодавець на підставі п. 118 Порядку визначає з ким укладатиме договір оренди. П.118 Порядку встановлює порядок вибору переможця конкурсу для пільговиків в залежності від суб'єкта подачі заяви.

Протягом 20 робочих днів з дня наступного за днем прийняття рішення про укладення договору укладається договір між орендодавцем та заявником.



### Приклад укладення договору оренди без аукціону з громадською організацією у сфері культури



#### Відповіді на найпоширеніші питання

##### Чи може громадська організація отримати майно в оренду без проведення аукціону?

Право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають громадські організації, передбачені частиною 2 статті 15 Закону.

##### Чи може лікувальний заклад, який надає первинну медичну допомогу (медичний заклад – комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги») отримати в оренду державне та комунальне майно без проведення аукціону?

Право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають, зокрема, установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів. Зазначене право не розповсюджується на комунальні заклади охорони здоров'я, які створені у формі підприємств та не фінансуються за рахунок державного або місцевих бюджетів.

Детальна відповідь: [лист ФДМУ від 04.06.2020 № 10-16-10845](#).

## РОЗДІЛ 12. ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Законом №157 передбачено два способи продовження договорів оренди державного та комунального майна:

- за результатами проведення аукціону;
- без проведення аукціону.

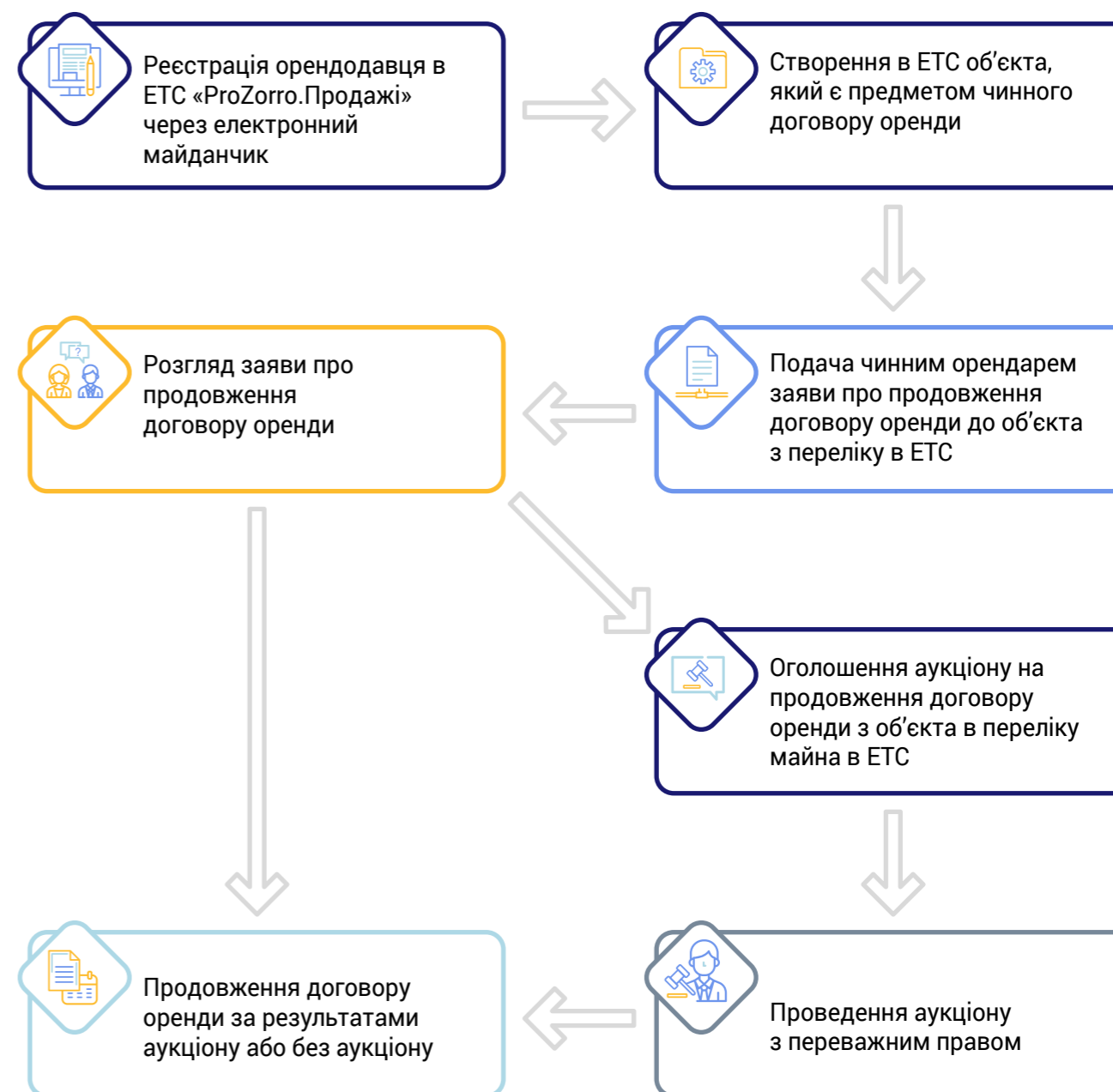
За загальним правилом продовження договорів оренди відбувається саме на аукціоні. Проте, є виключення, коли продовжити договір можна без проведення аукціону, а саме:

- якщо договір продовжується вперше і якщо він укладений на 5 років або менше;
- якщо договір укладений з підприємствами, установами і організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню. Для державного майна – це АТ «Ощадбанк», яке надає послугу за оплату житлово-комунальних платежів без комісії, АТ «Укрпошта», яке надає послуги поштового зв'язку, Нацбанк та уповноважені ним банки для зберігання готівки;
- якщо договір укладений з особами, переліченими в частині 1 статті 15 Закону №157, зокрема з:
  - з органами державної влади та органами місцевого самоврядування, іншими установами і організаціями, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;
  - з релігійними організаціями для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;
  - Пенсійним фондом України та його органами;
  - дипломатичними представництва.
- якщо договір укладений з особами, переліченими в частині 2 статті 15 Закону №157 за правилами, встановленими новим законом.

### Що робити орендарю?

Для того, щоб продовжити договір оренди, чинний орендар має за 3 місяці до закінчення дії договору оренди звернутись до орендодавця із заявою про продовження договору оренди. Заява подається в ЕТС шляхом заповнення електронної форми заяви до об'єкта оренди з переліку майна в ЕТС. Об'єкти оренди, які предметами чинних договорів оренди орендодавці мають попередньо внести в перелік майна в ЕТС.

Тобто необхідно, щоб всі орендодавці внесли в перелік майна ЕТС всі об'єкти, щодо яких укладені діючі договори оренди (за старим законодавством, у тому числі).



До заяви на продовження договору орендар має додати документи, перелік яких залежить від того, чи має право орендар продовжити договір без проведення аукціону чи ні. Якщо орендар має право продовжити договір оренди без аукціону, він із заявою додатково ще подає звіт про оцінку майна та документи, передбачені додатком 1 Порядку.

Якщо заява подається організацією, яка надає важливі соціальні послуги населенню, орендар подає документи, які це підтверджують.

Якщо орендар при продовженні договору оренди на аукціоні має бажання отримати компенсацію здійснених невід'ємних поліпшень, то він подає:

- звіт про оцінку (акт оцінки майна) поліпшень та рецензію на нього;
- висновок будівельної експертизи, що підтверджує невід'ємний характер та вартість поліпшень.



**Важливо!**

Якщо орендар має заборгованість з орендної плати, він не зможе звернутися із заявою про продовження договору, поки не погасить заборгованість.

Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у визначений строк, то він має звільнити орендоване приміщення і підписати акт приймання-передачі. Орендодавець повинен повідомити про це орендаря за 1 місяць до закінчення строку дії договору.

Після отримання заяви на продовження договору і документів від орендаря, орендодавець вчиняє дії, що залежать від того, яким способом продовжується договір оренди.

**Продовження договору без проведення аукціону**

Після отримання заяви і документів від орендаря орендодавець протягом 10 робочих днів отримує у балансоутримувача довідку, в якій зазначається інформація про:

- заборгованість з орендної плати чи страхових платежів за договором, що продовжується,
- факти прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів;
- результати перевірок та інформація про цільове призначення, за яким об'єкт оренди використовували протягом строку оренди;
- суму орендної плати, яка підлягає сплаті орендарем за місяць оренди, який передуює даті складання довідки балансоутримувача.

За результатами розгляду заяви про продовження договору оренди без проведення аукціону орендодавець приймає одне із рішень:

- про продовження договору оренди без аукціону;
- про відмову у продовженні договору оренди комунального майна.

Одне із цих рішень орендодавець приймає протягом 30 календарних днів з дати отримання заяви або протягом 60 календарних днів – якщо таке рішення приймається представницьким органом самоврядування чи визначеними ним органами. Зазначене рішення приймається після погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

**Важливо!**

Якщо погодження уповноваженого органу управління протягом зазначеного строку не отримане, то рішення про продовження договору оренди вважається погодженим за «мовчазною згодою».

Прийняте орендодавцем рішення публікується в ЕТС шляхом його завантаження до об'єкта, що внесений в перелік майна в ЕТС. Після прийняття рішення з чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди шляхом викладення договору оренди в новій редакції.

**Приклад продовження договору без проведення аукціону****Продовження договору через аукціон**

Протягом 10 робочих днів з дати отримання заяви орендаря про продовження договору, орендодавець має прийняти одне з рішень:

- про оголошення аукціону на продовження договору оренди, або
- про відмову у продовженні договору.

**Важливо!**

Місцева рада повинна упродовж 60 робочих днів з дати отримання заяви орендаря про продовження договору прийняти рішення про продовження договору оренди або про відмову в цьому. Інакше вважатиметься, що нею прийняте рішення про оголошення аукціону на продовження договору оренди.

Аукціон на продовження договору оренди відбувається як класичний англійський аукціон на підвищення ціни протягом 3 раундів, але з деякими особливостями. Зокрема, в аукціоні на продовження договору оренди чинний орендар об'єкта має переважне право на продовження договору оренди та реалізує його протягом додаткових етапів аукціону, які проводяться після 3 раундів англійського аукціону. Додаткова інформація про аукціон з переважним правом знаходиться за [посиланням](#).

Орендодавець має оголосити аукціону з переважним правом протягом 10 робочих днів з дати прийняття рішення про оголошення аукціону на продовження договору оренди. Публікація оголошення здійснюється таким же чином як оголошення англійського класичного аукціону: **через створення оголошення з об'єкта в переліку майна в ЕТС**.

Перед опублікуванням оголошення орендодавець може затвердити умови та додаткові

умови (у разі наявності) оренди об'єкта. Разом з тим, орендодавець має визначити стартову орендну плату та розмір гарантійного внеску.

Стартова орендна плата визначається в порядку, передбаченому пунктом 52 Порядку (як для звичайного аукціону на передачу об'єкта в оренду), але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується.

Розмір гарантійного внеску встановлюється відповідно до пункту 58 Порядку (як для звичайного аукціону на передачу об'єкта в оренду). Однак, для чинного орендаря гарантійний внесок встановлюється у розмірі половини стартової орендної плати.

Якщо орендар має право та намір отримати компенсацію за здійснені невід'ємні поліпшення, то розмір гарантійного внеску для всіх учасників аукціону на продовження, крім чинного орендаря, збільшується на 10 % вартості невід'ємних поліпшень.

Крім загальної інформації, яка має міститися в оголошенні відповідно до пункту 55 Порядку, в оголошенні про проведення аукціону на продовження договору оренди, ще додатково зазначається:

- інформація про чинний договір оренди. Ця інформація автоматично завантажується з полів об'єкта оренди з переліку майна в ЕТС. Відтак, орендодавець має їх спочатку заповнити саме в переліку майна.
- інформацію про те, що чинний орендар має переважне право на продовження такого договору оренди.
- інформацію про чинного орендаря. Така інформація допомагає ЕТС розпізнати серед учасників аукціону чинного орендаря, внаслідок чого модуль аукціону присвоює чинному орендарю особливий статус: «переважне право»
- додаткова інформація – у разі здійснення чинним орендарем невід'ємних поліпшень:
  - інформація про вартість здійснених чинним орендарем невід'ємних поліпшень із зазначенням дати їх завершення;
  - копія рішення орендодавця, яким надано згоду на здійснення таких невід'ємних поліпшень;
  - копія звіту про оцінку майна та рецензія на такий звіт.

### Приклад продовження договору оренди на аукціоні



### Проведення аукціону з переважним правом

Бажаний аукціон з переважним правом можна знайти на порталі ProZorro.Продажі

ПОКУПЦЯМ: Як відбуваються аукціони в системі ProZorro.Sale? Купити майно та активи на торгах Прозоро.Продажі

ПРОДАВЦЯМ: Хто може продавати активи або здавати майно в оренду на ProZorro.Sale? Приєднатись до системи Прозоро.Продажі

Аукціони Інформаційні повідомлення Реєстри Карта майна

Напрямок роботи: Оренда державного та комунального майна × Статус: Прийняття заяв на участь × Аукціон: ×

Ключове слово Статус Вид майна Напрямок роботи Аукціон № Аукціону Організація

Знайдено: 1 497

Повторний аукціон з умовами щодо передачі в оренду частини покрівлі нежитлової будівлі м.Мостиська вул. Перемишльська 9 Яворівського р-ну Львівської області

початкова ціна реалізації лоту: 2 282.34 грн

Оголошено: 04.06.2021

№ лоту: 037

Чинний орендар має переважне право в аукціоні, про що є відмітка в його кабінеті.

### Етап очікування аукціону

ВИ МАЄТЕ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В ЦЬОМУ АУКЦІОНІ

ХІД АУКЦІОНУ

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

11:58 Початок аукціону

12:03 – 14:53 Раунд 1

14:56 – 17:38 Раунд 2

17:41 – 20:26 Раунд 3

20:29 Переважне право

Оголошення результатів

UA-PS-2018-12-28-000007-3

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...

детальніше про аукціон

Початкові заявки

Раунд 1

Учасник 2	130'000'000.00 грн
Учасник 1	130'000'001.01 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 3	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7 (Ви)	218'101'001.00 грн
Учасник 6	711'111'110.00 грн

НАЙВИЩА СТАВКА

ОБНОВЛЕННЯ

20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено

20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено

20:07:29 Інформаційне повідомлення

20:08:23 Ставку прийнято



## 1 раунд у якості учасника

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 12:01 Початок аукціону
- 12:01 – 14:53 **Раунд 1**
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

Початкові заявки

**Раунд 1**

Учасник 2	170'000'000.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 5	135'010'010.00 грн
<b>Учасник 3 (Ви)</b>	135'441'500.00 грн
Учасник 4	150'008'000.00 грн
Учасник 7	218'101'001.00 грн
Учасник 6	711'111'110.00 грн

**Найвища ставка: 711'111'110.00 грн**

9:59 Введіть ставку  грн **ЗРОБИТИ СТАВКУ**

Ставка має бути від 135'442'500.00 грн

ІД учасника: 5ee8e0320528a098c35d4bd  
Ваш IP: 178.133.225.205 **ВИЙТИ**

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення

## Раунд 2, 3 у якості спостерігача

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 **Раунд 1**
- 14:53 – 17:38 **Раунд 2**
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:26 Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

Аукціон з продажу нерухомого майна ПП «Паритет-Агро» (71200, Запорізька, обл., смт. Чернігівка, вул. Репіна, буд.29; код ЄДРПОУ 33513212), в межах справи про банкрутство №21/5009/1079/11-23/5009/5072/11, яка перебув...  
[детальніше про аукціон](#)

Початкові заявки

**Раунд 1**

**Раунд 2**

Учасник 5	135'010'010.00 грн
Учасник 1	150'000'000.00 грн
Учасник 2	200'000'000.00 грн
Учасник 3	180'000'000.00 грн
<b>Учасник 4</b>	200'777'777,77 грн
Учасник 7	220'000'000.00 грн
Учасник 6	888'888'901.00 грн

**Найвища ставка: 888'888'901.00 грн**

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Інформаційне повідомлення
- 20:08:23 Ставку прийнято

Після 3 раунду розпочинаються 2 етапи реалізації чинним орендарем свого переважного права. На 1 етапі чинний орендар має можливість погодитися сплачувати найвищу цінову пропозицію, встановлену за результатами аукціону, шляхом натискання відповідної кнопки: «Погоджуюсь».

**ХІД АУКЦІОНУ**

Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 **Раунд 1**
- 14:56 – 17:38 **Раунд 2**
- 17:41 – 20:26 **Раунд 3**
- 20:29 **Переважне право**
- Оголошення результатів

**UA-PS-2018-12-28-000007-3**

**Раунд 2**

**Раунд 3**

**Переважне право**

Учасник 3	260'777'777,77 грн
Учасник 8 (Ви)	220'000'000.00 грн

**Автоматична відмова через 2 хв 45 сек**

**Чи погоджуєтесь ви на цінову пропозицію 260'777'777,77 грн\*?**

**ВІДМОВЛЯЮСЬ** **ПОГОДЖУЮСЬ**

**\*УВАГА:** в цьому аукціоні ви можете погодитись лише за запропованою ціною пропозицією для того, щоб реалізувати переважне право та стати переможцем

ІД учасника: 5ee8e0320528a098c35d4bd  
Ваш IP: 178.133.225.205 **ВИЙТИ**

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Для того, щоб Ви скористались переважним правом, принаймні один учасник аукціону має зробити крок. За відсутності кроку в інших учасників, Ви можете зробити крок і стати переможцем.
- 20:08:23 Ставку прийнято

Якщо чинний орендар не бажає погоджуватися на сплату найвищої цінової пропозиції, то він може погодитися сплачувати 2 цінову пропозицію за результатами аукціону.

**ВИ МАЄТЕ ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В ЦЬОМУ АУКЦІОНІ**

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:29 Переважне право
- Оголошення результатів

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено
- 20:07:29 Для того, щоб Ви скористались переважним правом, принаймні один учасник аукціону має зробити крок. За відсутності кроку в інших учасників, Ви можете зробити крок і стати переможцем.
- 20:08:23 Ставку прийнято

**Учасники та ціни:**

Учасник 3	260'777'777,77 грн
Учасник 7	220'000'000.00 грн
Учасник 8 (Ви)	220'000'000.00 грн

Чи погоджуєтесь ви на цінову пропозицію 220'000'000.00 грн?

**ВІДМОВЛЯЮСЬ** **ПОГОДЖУЮСЬ**

Якщо чинний орендар погодився сплачувати найвищу цінову пропозицію, то оголошення результатів аукціону виглядає так:

**Аукціон завершено 12 липня 2020 р. о 18:45:24. Переглянути всі аукціони**

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:29 Переважне право
- 20:26 Оголошення результатів

**ОГОЛОШЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ**

Кількість учасників: 7 Початкова ціна: 11'969'809.74 грн

**Переважне право**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАРТЛЕНД" (#23232343)	260'777'777,77 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОЛДЕЙ ЛОГІСТИК" (#23232340)	260'777'777,77 грн
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕНЕРГІЯ ОФІС ДЗ" (#2323234433)	220'000'000.00 грн

Якщо спостерігати за проходженням аукціону з переважним правом то інтерфейс виглядає наступним чином:

**ВИ СПОСТЕРІГАЧ І НЕ МОЖЕТЕ РОБИТИ СТАВКИ**

**ХІД АУКЦІОНУ**  
Дата проведення: 12 липня 2020 р.

- 11:58 Початок аукціону
- 12:03 – 14:53 Раунд 1
- 14:56 – 17:38 Раунд 2
- 17:41 – 20:26 Раунд 3
- 20:29 Переважне право
- Оголошення результатів

**Оновлення**

- 20:07:21 З'єднання з сервером модулю аукціону втрачено
- 20:07:23 З'єднання з сервером модулю аукціону відновлено

**Учасники та ціни:**

Учасник 3	260'777'777,77 грн
Учасник 7	220'000'000.00 грн
Учасник 8	220'000'000.00 грн

До закінчення ходу учасника з переважним правом: **5 хв 45 сек**

Таким чином, реалізувати своє переважне право на продовження договору оренди чинний орендар може дуже просто: достатньо натиснути кнопку погодження з орендною платою, визначеною за результатами аукціону.

Якщо чинний орендар не натисне кнопку «Погоджуюсь» протягом протягом 3 хвилин, то ЕТС автоматично вважатиме, що чинний орендар відмовився від цінової пропозиції.

### Що відбувається, коли аукціон визнаний таким, що не відбувся?

Аукціон на продовження договору оренди визнається таким, що не відбувся, якщо:

- на аукціон не зареєструвався жодний учасник аукціону, в тому числі, чинний орендар;
- від жодного учасника аукціону не надійде жодної цінової пропозиції;
- жодним учасником не здійснено жодного кроку аукціону;
- на аукціоні не визначено переможця у випадках передбачених пунктом 76 Порядку.



Коли аукціон на продовження договору визнаний таким, що не відбувся, то орендодавець оголошує ланцюг із трьох аукціонів, передбачених статтею 13 Закону, а саме:

- 1** 1-й англійський аукціон.
- 2** 2-й англійський з стартовою платою, зниженою на 50%.
- 3** Голландський аукціон із стартовою платою, у розмірі – 50 % від плати на 1-му англійському аукціоні.

При чому, 1-й англійський аукціон оголошується на тих самих умовах, зокрема, стартова орендна плата встановлюється у такому ж розмірі, який визначений був для аукціону на продовження.

В цьому ланцюзі із трьох аукціонів чинний орендар вже не матиме переважного право на продовження договору оренди та права на компенсацію вартості здійснених невід'ємних поліпшень.

Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку його дії та чинний орендар має звільнити приміщення.



#### Відповіді на найпоширеніші питання

##### **Чи компенсуються невід'ємні поліпшення?**

*Вартість невід'ємних поліпшень компенсується старому орендарю новим орендарем, якщо за результатами аукціону на продовження договору оренди укладений договір оренди з новим орендарем. Витрати на невід'ємні поліпшення обов'язково повинні бути зазначені орендодавцем у оголошенні про продовження договору оренди. Компенсація невід'ємних поліпшень відбувається тільки тоді, коли у попереднього орендаря відсутня заборгованість зі сплати оренди чи інших платежів.*

*Якщо невід'ємні поліпшення орендованого майна, зроблені орендарем без згоди уповноваженого органу, то такі поліпшення компенсації не підлягають.*

##### **В яких випадках орендодавець може відмовити у продовженні договору?**

*У продовженні договору може бути відмовлено:*

- 1** при обґрунтуванні власних потреб;
- 2** за неможливості використання об'єкта за цільовим призначенням;
- 3** в разі якщо об'єкт підлягає приватизації;
- 4** якщо орендарем не було надано звіт про оцінку майна у визначений строк;

- 5** якщо орендар порушував умови договору та не усунув порушення та має заборгованість з орендної плати.

##### **В якому випадку чинний орендар втрачає право на продовження договору?**

*Чинний орендар втрачає своє переважне право у випадку, якщо він не зареєструється в ЕТС та не візьме участі в аукціоні.*

##### **Орендарем нерухомого майна є заклад освіти приватної форми власності. Договір укладений відповідно до старого Закону про оренду і продовжувався більше ніж один раз. Чи може такий орендар продовжити договір без аукціону?**

*Без аукціону мають право продовжити договір оренди приватні заклади освіти, якщо вони отримали майно в оренду за новими правилами відповідно до статті 15 Закону № 157.*

*Таким чином, якщо договір оренди був укладений з приватним закладом освіти відповідно до старого Закону про оренду, і він продовжується не вперше, то такий орендар не відповідає вимогам частин 3 та 4 статті 18 нового Закону № 157, і відповідно, договір з таким орендарем підлягає продовженню на аукціоні.*

*Детальна відповідь: [лист від 20.08.2020 № 10-16-16695](#).*

## РОЗДІЛ 13. ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ. ЯКІ Є МОЖЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ?

Протягом строку дії договору оренди за згодою сторін можливо внести зміни до договору в межах, що визначені ст. 16 Закону №157.

Законодавством встановлені особливі умови внесення змін до договорів оренди.

- 1** Збільшувати орендну плату в договорі дозволяється за згодою сторін.
- 2** Забороняється зменшувати суму орендної плати в договорі, крім наступних виключень:
  - a** зменшена площа орендованого майна;
  - b** змінений графік використання об'єкта оренди;
  - c** коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає (істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди).
- 3** Площу орендованого майна дозволяється змінювати тільки, якщо:
  - a** площа змінюється за наслідками технічної інвентаризації приміщення у зв'язку з уточненням площі. При чому, різниця між зміненою та первісною площами складає не більше 50 кв. м<sup>2</sup> та не перевищує 10 % первісної площі приміщення.
  - b** орендар відмовляється від частини приміщення за умови, що вона може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам.
  - c** до об'єкта оренди приєднується додаткове приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу до об'єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 % площі об'єкта оренди. Таке приєднання може бути здійснене тільки 1 раз протягом строку дії договору.
- 4** Зміна цільового призначення в договорі оренди можлива, крім наступних випадків:
  - a** договір укладений до набрання чинності Законом №157, за виключенням випадку, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);
  - b** договір укладений після набрання чинності Законом №157 та за умовами цього договору не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за



визначеним цільовим призначенням).

**5** Збільшення строку дії договору оренди заборонено крім випадку, коли орендар зацікавлений привести строк оренди у відповідність із мінімальним строком, визначеним Законом №157. Таке збільшення строку оренди здійснюється за дотриманням наступних умов:

- a** договір був укладений на строк, що становить менш як 5 років;
- b** договір з моменту укладення не продовжувався;
- c** станом на дату заяви орендаря у державному реєстрі речових прав зареєстровано право власності на об'єкт оренди за державою або відповідною територіальною громадою.

При внесенні змін до договору оренди в частині зміни строку оренди цей договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, а строк оренди відраховується ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна.

Для внесення змін до договору оренди орендар звертається до орендодавця із заявою, з описом змін до договору. У передбачених Порядком випадках орендодавець здійснює погодження запропонованих змін з уповноваженим органом управління та готує проект додаткової угоди. У разі прийняття рішення про відмову у внесенні змін – остання має бути обгрунтованою.

Після укладення додаткової угоди, остання публікується в ЕТС протягом 3 робочих днів з дня укладення.

### Важливо!

При набранні чинності [постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання розрахунку орендної плати»](#), що запроваджує нову [Методику розрахунку орендної плати за державне майно](#), деякі положення розділу Порядку, який стосується внесення змін до договорів оренди, можуть бути змінені.