



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global  
Communities**  
Ukraine

# ОРЕНДА МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ВІДМІННОГО ВІД ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



**DOBRE ПРАКТИКИ**



**ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ**  
**ЦЕ ДОБРЕ**

## ОРЕНДА МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ВІДМІННОГО ВІД ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Програма USAID «Децентралізація приносить кращі результати та ефективність» (DOBRE) – це шестирічна програма, що виконується міжнародною організацією Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) та фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID). DOBRE працює для надання допомоги територіальним громадам (ТГ) в Україні, щоб долати виклики та використовувати можливості, які дає децентралізація, через поліпшення місцевого самоврядування і підвищення рівня залучення громадян до вироблення положень та прийняття рішень. Галузі технічної підтримки ураховують: стратегічне планування; управління фінансами; надання публічних послуг; місцевий економічний розвиток; гендерно орієнтовані та молодіжні політики. DOBRE також працює над посиленням взаємозв'язків та співпраці серед ТГ. Партнерами Global Communities у консорціумі виконавців Програми DOBRE є Український кризовий медіа-центр; SocialBoost; Фонд розвитку місцевої демократії (FSLD/FRDL), Малопольська школа державного управління при Краківському університеті економіки (MSAP/UEK), Польща; та Національний Демократичний Інститут (NDI).

Програма USAID DOBRE співпрацює із 100 громадами у 10 областях України: Дніпропетровській, Івано-Франківській, Харківській, Херсонській, Кіровоградській, Миколаївській, Тернопільській, Чернівецькій, Чернігівській та Запорізькій.

*Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи уряду Сполучених Штатів.*

# ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	<b>4</b>
<b>РОЗДІЛ 1.</b>	
<b>БАЗОВІ ПОНЯТТЯ ТА ПРАВИЛА</b> .....	<b>5</b>
1.1. Визначення термінів .....	5
1.2. Об'єкти оренди .....	5
1.3. Суб'єкти оренди.....	7
1.4. Сфера дії Закону № 157 .....	11
1.5. Основні заборони .....	11
<b>РОЗДІЛ 2.</b>	
<b>ПЕРЕЛІКИ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ</b> .....	<b>13</b>
2.1. Яке майно до якого Переліку?.....	13
2.2. Обов'язкові вимоги щодо Переліків.....	13
2.3. Хто може претендувати на майно з Переліку першого типу?.....	14
2.4. Алгоритм про включення об'єктів оренди до переліку відповідного типу (для цілей укладення договору оренди) .....	16
2.5. Підстави для відмови у включенні та підстави виключення майна ТГ з Переліку:.....	17
<b>РОЗДІЛ 3.</b>	
<b>ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЙ ОМС ТГ ЩОДО ВПОРЯДКУВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ</b> .....	<b>18</b>
<b>РОЗДІЛ 4.</b>	
<b>ЕТАПНІСТЬ ПЕРЕДАЧІ МАЙНА ТГ В ОРЕНДУ</b> .....	<b>22</b>
4.1. Загальні правила.....	22
4.2. Укладення договору без аукціону щодо майна, не включеного до Переліку II типу.....	23
4.3. Укладення договору без аукціону щодо майна, включеного до Переліку II типу (п. 111—119) .....	23
4.4. Якщо на майно, включене до Переліку I типу, претендує «безаукціонник» .....	24
4.5. Проведення аукціону .....	24
<b>РОЗДІЛ 5.</b>	
<b>ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ</b> .....	<b>26</b>
5.1. Загальна інформація .....	26
5.2. Підстави для відмови у продовженні договору оренди: .....	27
5.3. Алгоритм продовження договорів оренди через аукціон .....	28
5.4. Алгоритм продовження договорів оренди без проведення аукціону .....	28
<b>РОЗДІЛ 6.</b>	
<b>ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ТА РОЗМІРИ ВНЕСКІВ</b> .....	<b>29</b>
6.1. Вартість об'єкта оренди.....	29
6.2. Гарантійні та реєстраційні внески.....	30
<b>РОЗДІЛ 7.</b>	
<b>ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ</b> .....	<b>32</b>
7.1. Визначення стартової орендної плати на аукціоні .....	32
7.2. Доцільність прийняття власного документу та випадки застосування Методики № 630 .....	33
7.3. Чи залишилася одна гривня? .....	36
7.4. Ставки для окремих видів майна .....	38
7.5. Інші особливості.....	52
<b>РОЗДІЛ 8.</b>	
<b>РОЗПОДІЛ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ</b> .....	<b>54</b>
<b>РОЗДІЛ 9.</b>	
<b>ФОРМА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ</b> .....	<b>55</b>
Нормативна база.....	56

## ВСТУП

19 червня 2021 року набрала чинності Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою КМУ № 630 від 28.04.2021 р. З цього моменту ми можемо використовувати увесь інструментарій операцій з майном територіальних громад за правилами, які були встановлені після введення у дію Закону України від 03.10.2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна». Більше ніж за рік застосування нового законодавства накопичилося багато практичних питань, що треба зробити, щоб оренда майна ТГ була максимально результативною.

У цьому посібнику ми розглянемо інструмент оренди майна ТГ з урахуванням практичного досвіду 100 громад-партнерів Програми DOBRE, на прикладах покажемо відмінності різних моделей управління в залежності від специфіки організації ОМС, ресурсних можливостей та потреб громади.

Авторами під час створення посібника ураховано актуальну правозастосувальну практику, питання представників ТГ з питань оренди комунального майна, відмінного від земельних ділянок, судову практику із розгляду спорів, пов'язаних із оскарженням рішень ОМС з питань управління та розпорядження активами територіальних громад та типових помилок, яких фахівці та депутати місцевих рад припускаються під час реалізації відповідних повноважень.

### Авторський колектив:

**Ангела Бочі, Ольга Шубіна** — експертки із місцевих бюджетів та фінансового управління Програми USAID DOBRE — загальна редакція та рецензування

**Ірина Бакунчик** — юристка, економістка, консультантка Програми DOBRE

**Віра Козіна** — адвокат, консультантка Програми DOBRE

### ВИКОРИСТАНІ СКОРОЧЕННЯ:

<b>ЦКУ</b>	– Цивільний Кодекс України;
<b>Закон № 280</b>	– Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні»;
<b>Закон № 1160</b>	– Закон України від 11.09.2003 року № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»;
<b>Закон № 157</b>	– Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
<b>Постанова № 483</b>	– Постанова КМУ від 03.06.2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
<b>Порядок № 483</b>	– Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою КМУ від 03.06.2020 р. № 483;
<b>Методика № 630</b>	– Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою КМУ № 630 від 28.04.2021 р.;
<b>КП, КУ чи КЗ</b>	– Комунальне підприємство, установа чи організація;
<b>ЕТС</b>	– Електронна торгівельна система;
<b>ОМС</b>	– Орган місцевого самоврядування;
<b>ТГ</b>	– Територіальна громада;
<b>ФДМУ</b>	– Фонд державного майна України.

# РОЗДІЛ 1. БАЗОВІ ПОНЯТТЯ ТА ПРАВИЛА

## 1.1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

**Оренда** — речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк.

Як бачимо з визначення цього поняття, договори оренди мають низку суттєвих умов: вони завжди укладаються на певний строк та тільки на платній основі.

І так — одна гривня на рік, це теж оплата. А ось укладення договорів, які не передбачають оплати (позички, безоплатного зберігання тощо) з моменту введення у дію Закону № 157 поза законом.



### АКТУАЛЬНЕ ПИТАННЯ

**А як бути, якщо договір безоплатного зберігання чи позички був укладений на момент введення Закону № 157 у дію?**

*Такі договори продовжують діяти на тих самих умовах до завершення строку, протягом яких вони були укладені. Продовжувати їх далі після 01.02.2020 р. не можна.*

*Також зверніть увагу, що на всі відносини із платного зберігання комунального майна поширюються положення Закону № 157 (крім договорів публічного зберігання<sup>1</sup>).*

Більш детальні роз'яснення з цього приводу можна знайти у листі ФДМУ тут: <https://orenda.gov.ua/roziasnennia-zakonodavstva/shchodo-dohovoriv-pozychky-ta-inshykh-dohovoriv-kvazi-orendy/>

## 1.2. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

Відповідно до ст. 3 Закону № 157, об'єктами оренди є:

- |   |   |
|---|---|
| 1 | єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів; |
| 2 | нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);         |
| 3 | інше окреме індивідуально визначене майно;  |

<sup>1</sup> Договір зберігання є публічним, якщо зберігання речей здійснюється суб'єктом підприємницької діяльності на складах (у камерах, приміщеннях) загального користування (ч. 3 ст. 936 ЦКУ).

4	майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди;
5	майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно;
6	майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності;
7	майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;
8	майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій;
9	майно, що не підлягає приватизації.



### УВАГА!

Перелік об'єктів, які **не можуть бути предметом оренди**, визначено ч. 2 ст. 3 Закону № 157.

### ВАЖЛИВО!

*Деякі об'єкти можуть бути предметом оренди. Але із низкою обмежень. Які це можуть бути обмеження — залежить від типу майна та від особи, яка виступає орендодавцем чи балансоутримувачем відповідного майна.*

*Майно ОМС, що не використовується ними для здійснення своїх функцій та майно, що не підлягає приватизації може надаватися у оренду **без права викупу орендарем та передачі в суборенду**.*

*Майно, яке підприємства, установи та організації отримали в оренду без проведення аукціону, також надається **без права передачі у суборенду**.*

БЕЗ ЗАСТЕРЕЖЕНЬ	ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМИ	ЗАБОРОНЕНІ ДО ОРЕНДИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- єдині майнові комплекси (ЄМК) підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;</li> <li>- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);</li> <li>- інше окреме індивідуально визначене майно (ІВМ)</li> </ul>	<p><b>Без права викупу та суборенди:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- майно ОМС, <b>комунальних установ та організацій</b>, що не використовується ними для здійснення своїх функцій;</li> <li>- майно, що не підлягає приватизації</li> </ul> <p><b>Без права суборенди:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- майно, передане в оренду без проведення аукціону;</li> <li>- єдині майнові комплекси</li> </ul>	<p><b>Перелік визначено ч. 2 ст. 3 Закону № 157</b></p> <p><b>Виключення:</b> нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно із складу ЄМК, забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності ЄМК</p>

### 1.3. СУБ'ЄКТИ ОРЕНДИ

Законом також змінено підхід до визначення суб'єктного складу відносин оренди.

У розумінні закону суб'єктами оренди є:

- ☑ орендар;
- ☑ орендодавець;
- ☑ балансоутримувач;
- ☑ уповноважений орган управління;
- ☑ представницький орган місцевого самоврядування (простіше кажучи — місцева рада).

#### ПРО КЛЮЧОВИХ ГРАВЦІВ З БОКУ ТГ

**Орендодавець.** У випадку з майном комунальної власності у цій ролі може виступати як місцева рада, так і її виконавчі органи, які по суті, для цілей господарських та цивільних відносин є бюджетними установами, а також комунальні підприємства, установи та організації які володіють майном ТГ.



## АКТУАЛЬНЕ ПИТАННЯ

### Чи доцільно визначати раду орендодавцем певного майна?

На нашу думку, цього робити не бажано.

По-перше, рада, як представницький орган, має дещо інші функції та завдання, аніж здійснення господарської діяльності, у т.ч. і у сфері оренди. Зокрема, рада має визначити правила, за якими на території громади мають регламентуватися відносини оренди комунального майна. Погодьтеся, що визначати правила, а потім ще контролювати саму себе у виконанні цих функцій некоректно.

По-друге, це просто не зручно. Рада є колегіальним органом, який працює сесійно. Для вирішення питань у сфері оренди орендар у силу приписів закону має приймати рішення досить оперативно — у деяких випадках рахунок йде на дні, і неприйняття рішень у ці строки за законом розцінюється як надання мовчазної згоди чи порушення прав орендаря.

По-третє, це, скоріше за все, буде неефективно. Не всі депутати є фахівцями у галузі права та мають можливість глибоко та всебічно розібратися із законодавством з питань оренди. А законодавство це досить складне і вимагає професійного вивчення та розуміння. Визначаючи представницький орган орендодавцем, є немалий ризик того, що рішення будуть прийматися не з урахуванням усіх тонкощів чинного законодавства, а з політичних мотивів. Що, у свою чергу, може призвести до порушень.

Однак це не означає, що місцева рада взагалі має залишити ігровий майданчик. Закон № 157 наділяє її досить широкими повноваженнями у сфері оренди, частину з яких вона навіть не може делегувати іншим органам. А тому рада є вкрай важливим гравцем із широким спектром повноважень, який вона має реалізовувати саме у статусі представницького органу. А отже, переобтяжувати її невластивими господарськими функціями, які вона не зможе виконувати щонайменше у силу формату своєї роботи не варто.



## УВАГА!



Перелік повноважень у сфері оренди комунального майна, які Законом № 157 віднесені до виключної компетенції місцевих рад, ви можете знайти за посиланням у QR-кодi:

**Балансоутримувач.** Балансоутримувачем у розумінні Закону № 157 називається юридична особа, на балансі якої перебувало майно, яке є предметом оренди, до передачі такого майна орендарю. Навіть після того, як орендар отримає відповідне майно, і балансоутримувач переведе відповідний об'єкт на позабалансовий облік, він залишиться балансоутримувачем у розумінні Закону № 157 та виконуватиме



зобов'язання, передбачені цим актом та постановами КМУ, рішеннями ради чи органу управління.

**В силу приписів п. «г» ч. 2 ст. 4 Закону № 157<sup>2</sup>** балансоутримувачі одночасно виступають як орендодавці:

- ☑ нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів — на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
- ☑ індивідуально визначеного майна, яке не є нерухомим майном чи ЄМК.

**Додатково** балансоутримувачі, які є комунальними підприємствами, установами, організаціями, що здійснюють діяльність з організування конгресів і торговельних виставок (тобто мають КВЕД 82.30), в силу закону одночасно є орендодавцями нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів — на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря.

**А ось право балансоутримувача надавати в оренду нерухоме майно обмежене.** Так, закон дозволяє раді дозволити балансоутримувачу виступати орендодавцем нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м<sup>2</sup> на одного балансоутримувача. Однак рада може як зменшити розмір площі нерухомості, яку балансоутримувач може самостійно надавати у оренду, так і заборонити балансоутримувачам приймати такі рішення самостійно, незалежно від розміру нерухомості.



### УВАГА!

Актуальні поради щодо визначення площі нерухомого майна ви можете знайти у листах ФДМУ від 22.06.2020 № 10—16—12208 та від 25.06.2020 № 10—16—12642

**Орган управління.** Згідно з п. 19 ч. 1 ст. 1 Закону № 157 уповноважений орган управління — орган, до сфери управління якого належить балансоутримувач. У вас може бути як один, так і кілька органів, уповноважених на управління об'єктами оренди.

Один орган управління доцільно визначати невеликим громадам. Це може бути як виконком, так і інший виконавчий орган, який опікується питаннями управління майном, а можливо — питаннями економіки та інвестицій.

<sup>2</sup> Тобто це не залежить від волі ради чи органу управління, і обмежувати балансоутримувачів у цих повноваженнях протизаконно.

У громадах, які мають значний обсяг майна, таких органів може бути декілька. Так, щодо майна у сфері освіти таким органом може бути відділ освіти та науки чи відділ з гуманітарних питань, а з інших виконком, чи ще декілька інших виконавчих органів за галузевим спрямуванням. Може бути й таке, що виконком доцільно визначити органом управління майна, що знаходиться на балансі інших виконавчих органів ради, а окремі виконавчі органи, що мають статус самостійної юридичної особи уповноважити виконувати функції уповноваженого органу щодо майна, яке належить комунальним підприємствам, установам та організаціям, що входять до сфери управління відповідного відділу чи департаменту.

У будь-якому випадку, навіть якщо такий орган у вас буде один, треба прийняти рішення про надання йому відповідних повноважень. Якщо таких органів буде декілька — треба прийняти рішення про розмежування повноважень виконавчих органів у сфері управління об'єктами оренди. Це може бути як окреме рішення, так і частина тексту у загальному рішенні про врегулювання особливостей оренди комунального майна на території вашої громади. Рішення прийматиметься згідно з ч. 3 ст. 52 Закону № 280 (сільська, селищна, міська рада може прийняти рішення про розмежування повноважень між її виконавчим комітетом, відділами, управліннями, іншими виконавчими органами ради та сільським, селищним, міським головою) на виконання приписів п. 19 ч. 1 ст. 1 Закону № 157.



#### АКТУАЛЬНЕ ПИТАННЯ

**Чи правильно, коли особа орендаря та балансоутримувача збігається? Чи може орендодавець одночасно виконувати функції органу управління цим майном?**

*Особа балансоутримувача та орендодавця можуть збігатися. Це цілком допустимо і навіть обумовлено безпосередньо у Законі. Це, наприклад, буде відбуватися у випадках, коли об'єктом оренди буде рухоме майно, або у випадках короткотермінової оренди, передбаченої ст. 15 Закону № 157, чи надання балансоутримувачем у оренду нерухомого майна у межах 400 м<sup>2</sup>. У цих ситуаціях окремі процедури погоджень чи обміну інформацією будуть не потрібні, і строки проходження окремих етапів оренди — коротші.*

*А ось якщо у вас збігається у одній особі балансоутримувач/орендодавець та орган управління — це значить ви десь не допрацювали із розподілом функціоналу. У таких випадках, по-перше, існуватиме ризик конфлікту інтересів, по-друге, будуть ускладнені численні процедури реалізації орендних відносин. Якщо ви робите так для окремого майна свідомо — передбачайте особливості оформлення різноманітних погоджень та здійснення контролю за орендою майна. Однак автори наполегливо радять не допускати таких ситуацій — це знижуватиме ефективність вашої роботи.*

## 1.4. СФЕРА ДІЇ ЗАКОНУ № 157

ЗАКОН ПОШИРЮЄТЬСЯ	ЗАКОН НЕ ПОШИРЮЄТЬСЯ	ЗАКОН ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ З ОСОБЛИВОСТЯМИ <sup>3</sup>
<p>на договори зберігання, крім договорів публічного зберігання, якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності</p>	<p>на правовідносини, що виникають при наданні комунальним закладом культури у користування комунального майна, пов'язаного з наданням платних послуг, які можуть надаватися комунальними закладами культури, що не є орендою, перелік яких затверджено КМУ (грудень 2020!)</p>	<p><b>+ Закон України</b> "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності»;</p> <p><b>+ Закон України</b> «Про альтернативні джерела енергії»</p>

## 1.5. ОСНОВНІ ЗАБОРОНИ

Законом № 157 заборонено:

- ✓ передавати комунальне майно в безоплатне користування або позичку;
- ✓ укладати договори суборенди комунального майна, яке було отримано орендарем в оренду без проведення аукціону;
- ✓ використовувати в комерційних цілях отримане без аукціону майно ТГ /заборона стосується: громадських організацій ветеранів, молодіжних та дитячих громадських об'єднань, молодіжних центрів, реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, народних депутатів України і депутатів місцевих рад, громадських об'єднань фізкультурно-спортивної спрямованості, утвореним ними закладам фізичної культури і спорту, визначеним абз. 14 ч. 2 ст. 15, закладів охорони здоров'я, які надають стаціонарну медичну допомогу пацієнтам з коронавірусною хворобою (COVID-19)/;

<sup>3</sup> Наведено не повний перелік випадків, коли Закон № 157 має застосовуватись із галузевими особливостями. Повний перелік див. ч. 6 ст. 2 Закону № 157.

- ④ використовувати за будь-яким цільовим призначенням майно закладів охорони здоров'я, майно закладів освіти, об'єкти соціально-культурного призначення, нерухоме майно, в якому розміщені органи державної влади або органи місцевого самоврядування, майно, щодо якого прийняте рішення про його використання за конкретним цільовим призначенням, об'єкти оренди, щодо яких укладено договір оренди до набрання чинності Законом № 157 та відповідно до якого встановлено обов'язок орендаря використовувати майно за визначеним цільовим призначенням;
- ④ звертатися про продовження договору оренди у випадку наявності заборгованості зі сплати орендної плати (стосується чинного орендаря).

# РОЗДІЛ 2. ПЕРЕЛІКИ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ

## 2.1. ЯКЕ МАЙНО ДО ЯКОГО ПЕРЕЛІКУ?

Із введенням у дію Закону № 157 усе майно державної та комунальної власності, яке пропонується до оренди, умовно можна поділити на 2 типи або Переліки.

Перелік першого типу — перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні (це, як правило, майно, яке можна використовувати у комерційних цілях).

Перелік другого типу — перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (здебільшого, призначене для забезпечення соціально-культурних послуг на відповідній території).

### ПЕРШОГО ТИПУ



перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні



### ДРУГОГО ТИПУ



перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону

Відповідно, до першого типу слід відносити комерційно привабливе майно, від передачі у користування якого територіальна громада може отримувати гроші, а до другого типу — майно, яке у першу чергу призначене для постійного короткотермінового використання (науково-практичні, культурні, мистецькі, громадські, суспільні та політичні заходи тощо), а також для забезпечення діяльності «пільговиків», які мають право на отримання відповідного майна без аукціону.

## 2.2. ОБОВ'ЯЗКОВІ ВИМОГИ ЩОДО ПЕРЕЛІКІВ

Закон не визначає чітких критеріїв щодо віднесення того чи іншого майна територіальної громади до конкретного переліку, проте містить певні застереження щодо такого віднесення, зокрема:

- ✓ майно, щодо якого до введення в дію Закону № 157 були укладені договори про передачу права на експлуатацію, а також договори зберігання, крім договорів публічного зберігання, якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності, після закінчення строку їх дії, але не пізніше ніж через шість місяців з дня набрання чинності Постановою № 483 (тобто до 18.12.2020 р.) включаються до Переліку першого типу та передаються в оренду згідно з вимогами Порядку. Сторона такого договору після його припинення має переважне право на укладення договору оренди майна, що є предметом такого договору (абз. 3. п. 3 Постанови КМУ № 483);
- ✓ усі об'єкти оренди, які станом на 01.02.2020 р. перебували в переліках цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передане в оренду, вважаються такими, щодо яких прийнято рішення про включення їх до Переліку першого типу (п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 157);
- ✓ перелік другого типу затверджує тільки місцева рада (виключення з цього правила: 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 п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, щодо яких рішення можуть приймати навіть балансоутримувачі).

### ВАЖЛИВО!

*Місцева рада може визначити додаткові критерії включення об'єктів до одного з Переліків*

Рішення місцевої ради про включення об'єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення об'єктів до одного з Переліків, у випадку їх визначення, підлягають опублікуванню на офіційному веб-сайті відповідної ради не пізніше 10 календарних днів з дня їх прийняття та/або визначення.

### 2.3. ХТО МОЖЕ ПРЕТЕНДУВАТИ НА МАЙНО З ПЕРЕЛІКУ ПЕРШОГО ТИПУ?

Таких груп претендентів у нас дві.

Перші можуть претендувати як на майно, віднесене до другого (безаукціонного) типу, так і на майно, що ви зафіксували у Переліку першого типу. Їх перелік міститься у ч. 1 ст. 15 Закону № 157, і до них відносяться:

1	органи державної влади та ОМС, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;
2	релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;
3	Пенсійний фонд України та його органи;
4	дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій;

**ВАЖЛИВО!**

*Якщо відповідне майно включено до Переліку першого типу, перелічені особи мають право звернутися із заявою про оренду об'єкта, але лише до оприлюднення оголошення про проведення аукціону (п. 120 Порядку № 483).*

**У такому разі орендодавець може:**

- ✓ прийняти рішення не проводити аукціон і виключити об'єкт з Переліку першого типу та прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу;
- ✓ прийняти рішення про недоцільність включення майна до Переліку другого типу із обов'язковою пропозицією розглянути вакантний об'єкт оренди;
- ✓ підготувати проект рішення і передати його на розгляд уповноваженої особи (якщо орендодавець сам не має права вносити зміни до Переліків).

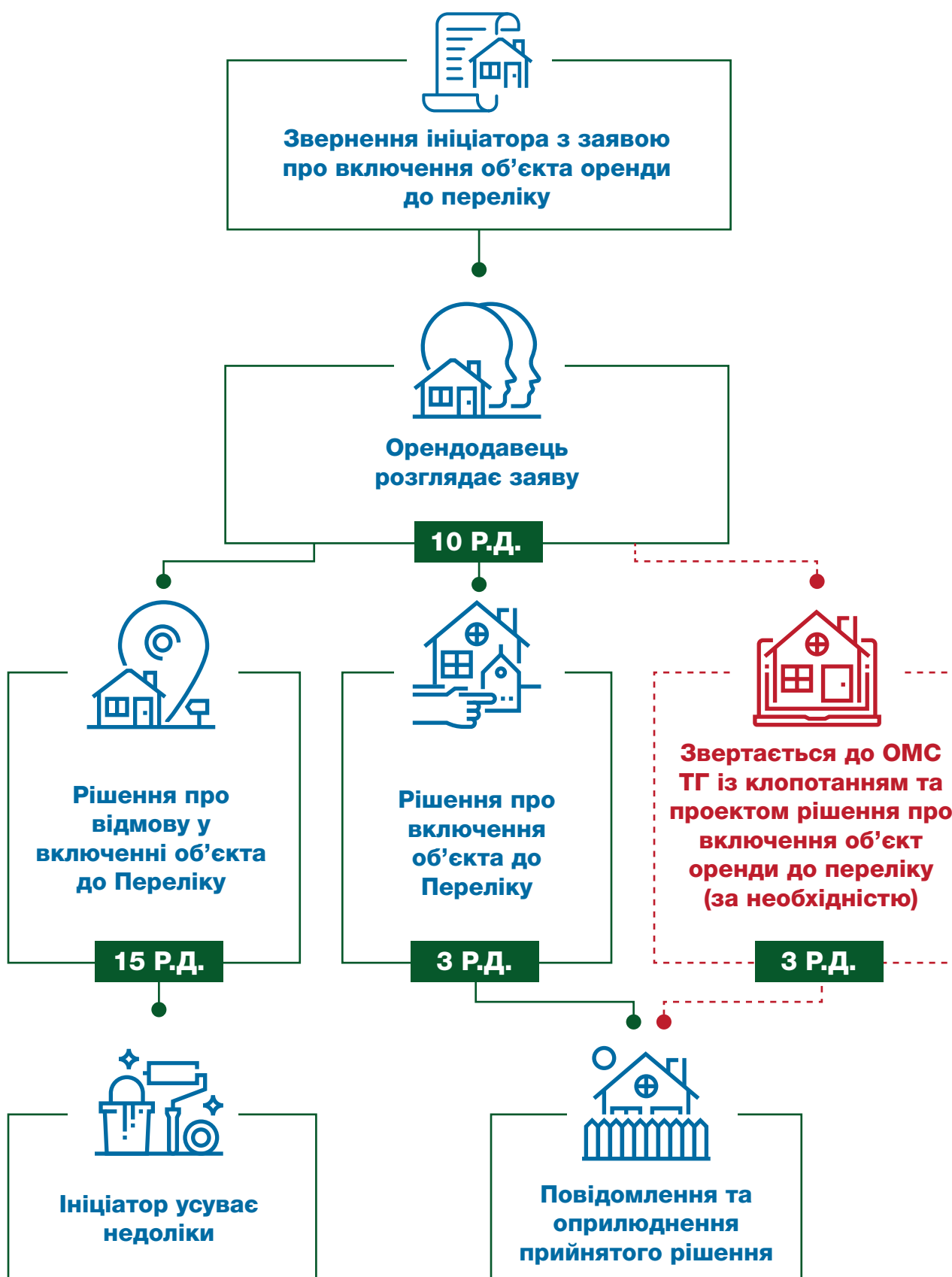
**ВАЖЛИВО!**

*Рада може встановити додаткові вимоги, яким мають відповідати особи, перелічені у ч. 1 ст. 15 Закону № 157 для того, щоб претендувати на «безаукціонні» процедури оренди майна ТГ (ч. 9 ст. 15 Закону № 157).*

Друга група потенційних «безаукціонників» перелічена у ч. 2 ст. 15 Закону № 157. Ці особи можуть претендувати на отримання без аукціону лише майна, віднесеного до Переліку другого типу. Якщо ж вони неодмінно хочуть отримати майно, що знаходиться у Переліку першого типу, вони приймають участь у аукціоні на однакових умовах із іншими особами, зацікавленими у отриманні у користування відповідного майна.

І нарешті, на майно з Першого переліку можуть претендувати усі інші особи, які мають право виступати орендарями.

## 2.4. АЛГОРИТМ ПРО ВКЛЮЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ ДО ПЕРЕЛІКУ ВІДПОВІДНОГО ТИПУ (ДЛЯ ЦІЛЕЙ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ)





## 2.5. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВІДМОВИ У ВКЛЮЧЕННІ ТА ПІДСТАВИ ВИКЛЮЧЕННЯ МАЙНА ТГ З ПЕРЕЛІКУ:

1	неможливість передачі відповідного майна в оренду згідно із ч. 2 ст. 3 Закону (об'єкт не можна брати в оренду);
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 <a href="#">статтею 15</a> 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 згідно з вимогами Закону № 157;
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 (див. <a href="#">ЛИСТ ФДМУ від 15.04.2021 № 10–16–8492.</a> );
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.

У разі відмови у включенні майна до Переліку з причин, зазначених у пунктах 3 і 8 ч. 1 ст. 7 Закону № 157 (п. 3 та 8 таблиці, наведеної вище, виділені кольором), балансоутримувач повідомляє ініціатора оренди щодо підстав та причин такої відмови, та у випадку усунення ініціатором оренди таких підстав, подає клопотання про внесення об'єкта до Переліку відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

### ВАЖЛИВО!

*Рішення про виключення майна з Переліків може бути прийнято не пізніше:*

- ☑ *дня, що передує дню проведення аукціону, якщо майно включено до Переліку першого типу;*
- ☑ *дня, що передує дню укладення договору оренди, якщо майно включено до Переліку другого типу.*

## РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЙ ОМС ТГ ЩОДО ВПОРЯДКУВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ

<b>Крок 1</b>	Здійснить аналіз усього майна ТГ (як того, що перебуває у оренді, так і вільного, яке потенційно може бути об'єктом оренди).
<b>Акцент на:</b>	Строки та істотні умови по діючим договорам; особу балансоутримувача, орган управління, цільове призначення об'єкта.
<b>Обов'язкові дії:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) внесіть у ЕТС відомості про договори, укладені до 01.02.2020 р., але чинні станом на 01.10.2020 р.;</li><li>2) внесіть у ЕТС інформацію про усі об'єкти оренди, які станом на 01.02.2020 р. перебували в переліках цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів нерухомого майна, що може бути передане в оренду, до Переліку першого типу;</li><li>3) подивіться на організаційну структуру своїх виконавчих органів з точки зору ефективності управління об'єктами оренди та подумайте, хто з них та у яких обсягах може виконувати функції уповноваженого органу у сфері орендних відносин;</li><li>4) дайте завдання фахівцям ваших ОМС проаналізувати чинні акти у сфері оренди, у т.ч. й ті, що діють на територіях, що приєдналися до вашої ТГ внаслідок змін у адміністративно-територіальному устрої України та опрацюйте інформацію про потребу у затвердженні на території вашої ТГ додаткового переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню та Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно;</li><li>5) у разі прийняття рішення про доцільність затвердження власного переліку визначте осіб, які будуть контролювати дотримання приписів Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання», а також почніть регуляторні процедури щодо Методики (включення до переліку регуляторних актів, оприлюднення проекту, підготовка аналізу регуляторного впливу та проведення обговорень тощо).</li></ol>

<b>Крок 2</b>	Перегляньте питання про розмежування повноважень між виконавчим комітетом, відділами, управліннями, іншими виконавчими органами ради (ч. 3 ст. 52 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»).
<b>Акцент на:</b>	Положення про виконком та інші виконавчі органи, статuti/положення ваших КП, КУ та КЗ. Чи вистачає вам/їм повноважень з питань управління майном, чи в усіх випадках чітко визначені ролі балансоутримувачів, орендарів, органу управління?
<b>Крок 3</b>	Прийміть рішення про особливості вирішення питань оренди майна ТГ (обов'язково) або Положення про оренду майна вашої громади, Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна ТГ, примірну форму договору та рішення про розподіл орендної плати для об'єктів, що перебувають у власності ТГ, переліки додаткових умов тощо (опційно, за наявності потреби).
<b>Крок 3а</b>	У разі потреби — внесіть зміни у положення про ваші підрозділи, статутні документи ваших КП, КУ, КЗ. За потреби, додайте останнім КВЕД 82.30 (для короткотермінової оренди).
<b>Крок 4</b>	Зареєструйте раду та виконавчі органи, які можуть мати статус органу управління, орендодавця та балансоутримувача у ЄТС. Органи управління мають проконтролювати такі ж дії з боку КП, КУ та КЗ, що входять до їхньої сфери управління. Визначте фахівців, які будуть відповідати за присутність цих органів/осіб у ЄТС. Проконтролюйте їхнє підвищення кваліфікації з питань оренди <sup>4</sup> , наявність у цих фахівців доступу до ключа з електронним цифровим підписом, який відповідатиме рівню їхніх можливостей за посадовою інструкцією.
<b>Крок 4а</b>	У разі потреби — внесіть зміни у посадові інструкції визначених працівників Отримайте додаткові носії електронних цифрових підписів, оприбуткуйте їх та передайте під розпис уповноваженим особам.
<b>Крок 5</b>	Підготуйте та затвердьте на сесії ради Перелік другого типу.
<b>Крок 6</b>	Дайте доручення усім органам управління та балансоутримувачам у межах їхньої компетенції затвердити Переліки першого типу. Забезпечте у визначений рішенням ради спосіб контроль щодо переліків першого типу, їхнє скасування чи зміну органом управління у разі потреби.
<b>Крок 7</b>	Здійснюйте облік та контроль усіх правовідносин у сфері оренди.
<b>Крок 8</b>	Регулярно оприлюднюйте інформацію про оренду майна вашої ТГ не лише у ЄТС, але й на сайті ради та балансоутримувачів.

<sup>4</sup> Мається на увазі самостійне навчання працівників. У посадовій інструкції має бути передбачено обов'язок працівника бути обізнаним з питань законодавства, яким регламентуються питання оренди комунального майна. ОМС може також організувати системне навчання для своїх працівників — через центри підвищення кваліфікації, тренінгові програми тощо.



## УВАГА!



Зразок рішення про вирішення особливостей у сфері оренди комунального майна ви можете знайти за посиланням у QR-коді



### АКТУАЛЬНЕ ЗАПИТАННЯ

**Чим відрізняються договори оренди від договорів оперативного управління та господарського відання та коли можна укладати останні замість договорів оренди?**

Законодавство чітко визначає випадки, коли можна укладати договори оперативного управління чи господарського відання (ст. 136—137 Господарського кодексу України).

На праві господарського відання чи оперативного управління територіальна громада може передати майно виключно унітарним підприємствам, установам та організаціям, засновником яких є відповідна рада чи визначений нею виконавчий орган.

Така передача на відміну від договорів оренди є безоплатною та може бути безстроковою. Тобто користувач (КП, КУ чи КЗ) може отримати це майно без визначення строку та користуватися ним аж доки рада не прийме рішення про припинення користування.

Оперативне управління відрізняється від господарського відання тим, що перше призначене для здійснення некомерційної діяльності (тобто користувачем можуть виступати тільки некомерційні КП, а також КЗ та КУ, які мають статус бюджетних установ), а другим наділяються тільки комерційні підприємства комунальної власності.

Передавати в оперативне управління чи господарське відання майно ТГ юридичним особам, засновані іншою особою, або засновником яких є не лише ваша ТГ (через раду чи визначений нею виконавчий орган) категорично не можна. З цього приводу є висновки Великої палати Верховного Суду. А більш детальні роз'яснення з цього приводу можна отримати у листі ФДМУ тут: <https://orenda.gov.ua/roziasnennia-zakonodavstva/shchodo-peredachi-komunalnoho-maina-v-operatyvne-upravlinnia-derzhavnii-ustanovi/>

Але як визначити, який інструмент оренду чи оперативне управління (господарське відання) доцільно обрати, визначаючи правовий режим майна, яке ви хочете передати вашому КП, КУ чи КЗ? Якихось заборон чи імперативів тут не буде. Керуйтеся виключно умовами економічної доцільності та ефективності, які будуть унікальними для кожної територіальної громади.



### УВАГА!



*Зразок рішення про передачу майна ТГ у оперативне управління чи господарське відання вашого унітарного підприємства, установи та організації ви можете знайти за посиланням у QR-коді*

## РОЗДІЛ 4. ЕТАПНІСТЬ ПЕРЕДАЧІ МАЙНА ТГ В ОРЕНДУ

### 4.1. ЗАГАЛЬНІ ПРАВИЛА

Визначено шість етапів передачі майна комунальної власності в оренду (ст. 5 Закону № 157):

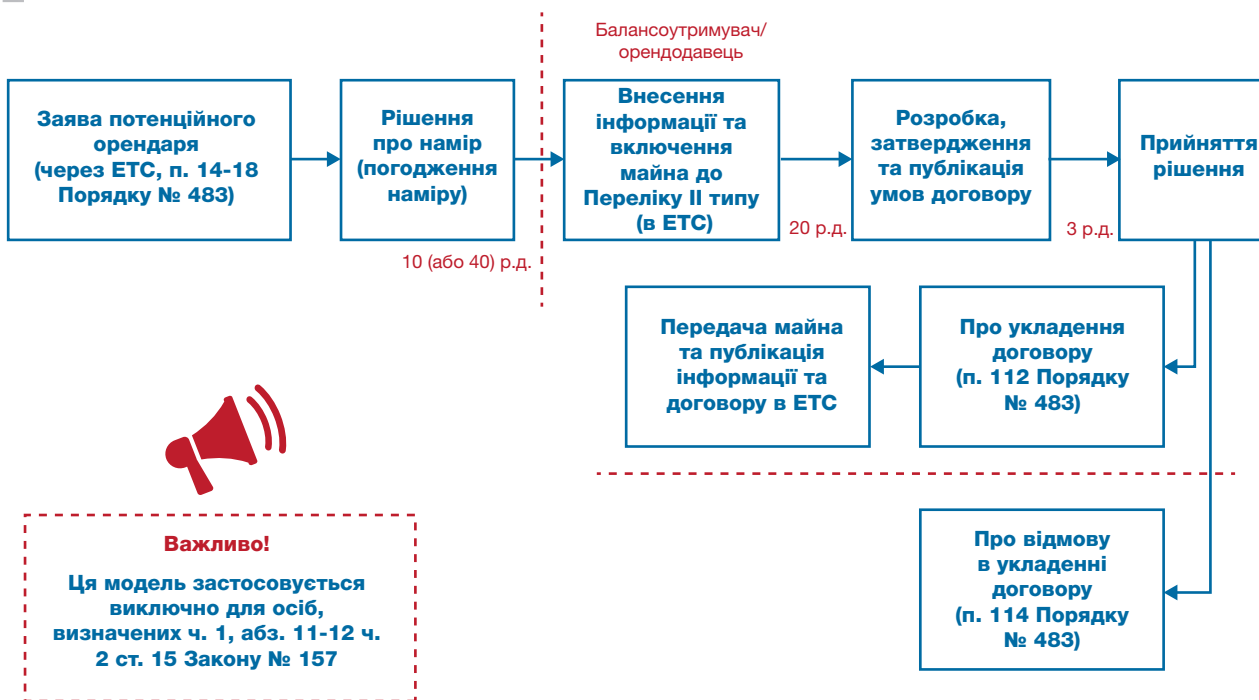
1	прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;
2	внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС;
3	прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;
4	опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в ЕТС;
5	розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;
6	проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди.

Ініціювати процедуру передачі майна у оренду може досить широке коло осіб (ч. 1 ст. 6 Закону № 157):

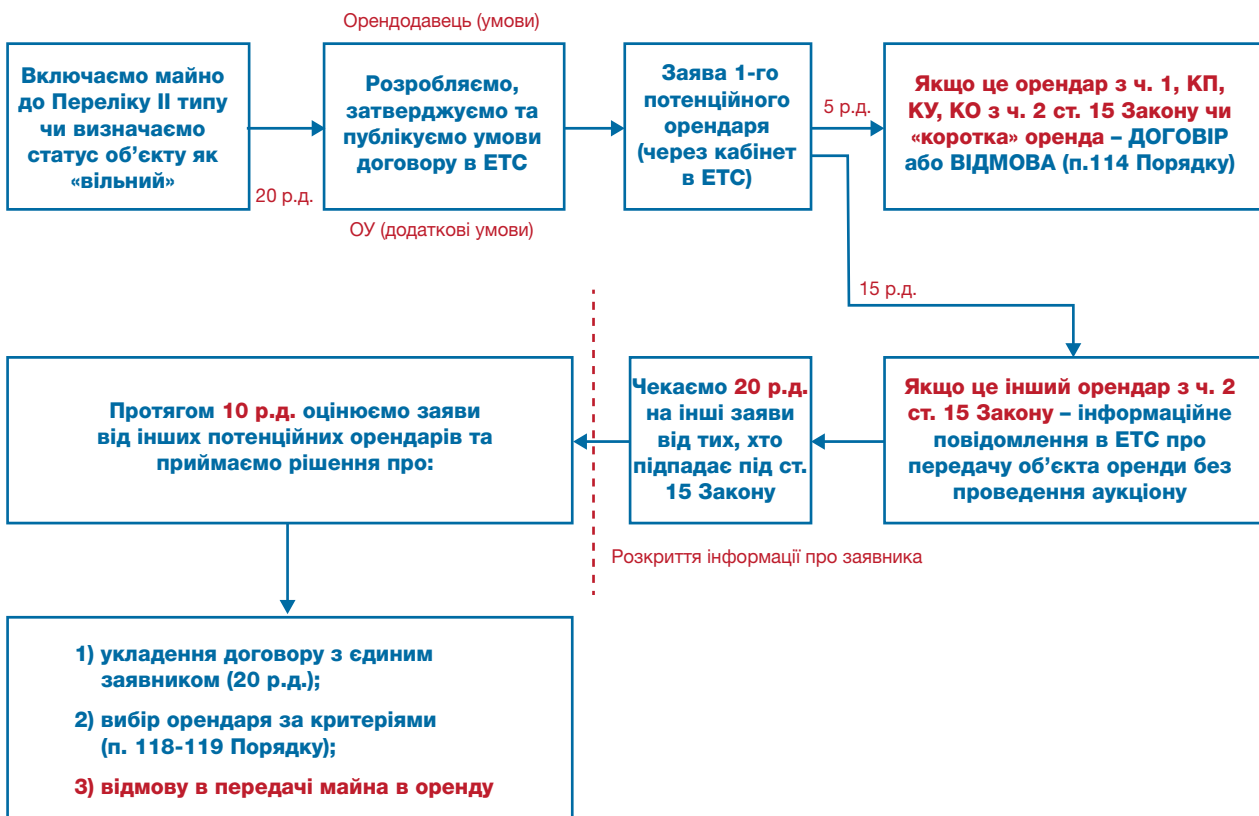
- ✓ потенційний орендар (фізична або юридична особа, яка виявила бажання взяти майно в оренду у спосіб, визначений Законом № 157);
- ✓ балансоутримувач;
- ✓ уповноважений орган управління та/або орендодавець (юридична особа, уповноважена вашими внутрішніми актами на укладення договорів оренди відповідного майна).

В залежності від того, у який спосіб буде передаватися у оренду відповідне майно (на підставі аукціону чи без), а також від того, чи унесене майно до відповідного переліку, та яким є статус потенційного орендаря, етапність передачі майна у оренду може змінюватись.

## 4.2. УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ БЕЗ АУКЦІОНУ ЩОДО МАЙНА, НЕ ВКЛЮЧЕНОГО ДО ПЕРЕЛІКУ II ТИПУ



## 4.3. УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ БЕЗ АУКЦІОНУ ЩОДО МАЙНА, ВКЛЮЧЕНОГО ДО ПЕРЕЛІКУ II ТИПУ (п. 111 – 119)



#### 4.4. ЯКЩО НА МАЙНО, ВКЛЮЧЕНЕ ДО ПЕРЕЛІКУ І ТИПУ, ПРЕТЕНДУЄ «БЕЗАУКЦІОННИК»



#### 4.5. ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ

Процедури проведення аукціону регламентовані ст. 13 Закону № 157 та Порядком № 483 (найбільш актуальні пункти: 48—106).

**Електронний аукціон** є процедурою визначення переможця електронного аукціону, в ході якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів, що проводяться за однаковими правилами, визначеними цим Порядком.

##### Важливі правила:

- ✓ оголосити аукціон в ЕТС може тільки орендодавець;
- ✓ обрати для проведення аукціону можна тільки майно, внесене через ЕТС до Переліку першого типу;
- ✓ є випадки, коли орендодавець **може**, а є випадки — коли він **зобов'язаний** відмінити аукціон (п. 64 Порядку № 483);
- ✓ потенційні орендарі, які не виконують умов підписання протоколів чи договорів, іншим чином поведуться нечесно, караються фінансово (такі випадки передбачені пунктами 74, 76, 97, 98, 110 Порядку № 483, виражаються у не поверненні потенційним орендарям гарантійних внесків);
- ✓ електронний аукціон проводиться у проміжку від 20 днів до 35 днів після публікації в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду (проводити їх раніше чи пізніше цього часу не можна згідно з ч. 7 ст. 13 Закону № 157).

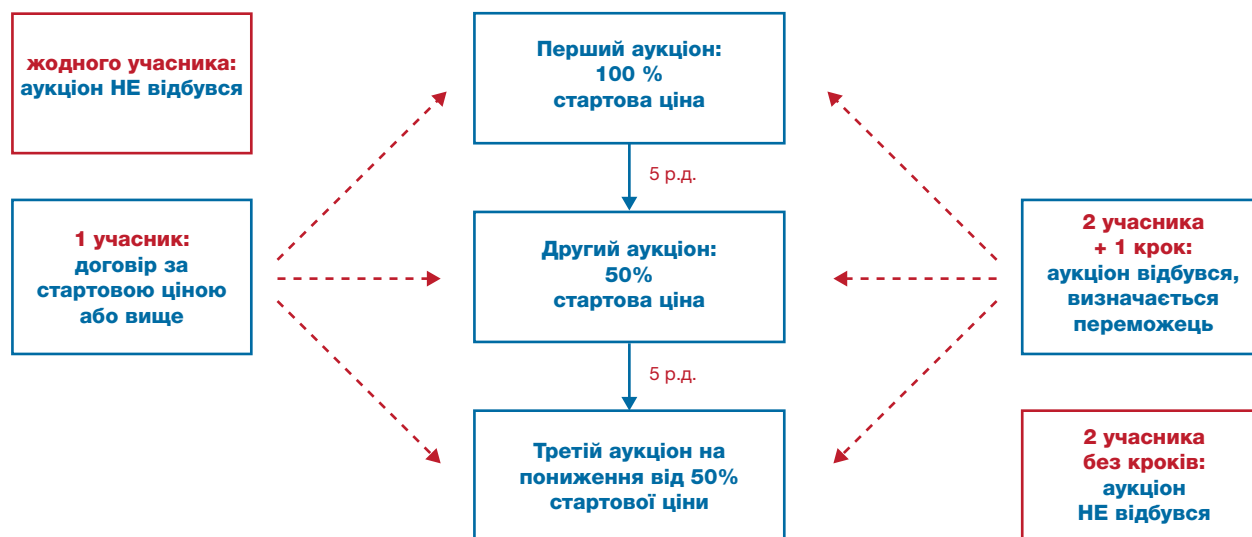


**Аукціонів є 3 типи:**

- ✓ **«Звичайний»** (його офіційна назва — електронний аукціон) — стартова орендна плата визначається від 100 % вартості об’єкту оренди за правилами, передбаченими п. 52 Порядку № 483 та передбачає покрокове підвищення цінних пропозицій. Перемагає потенційний орендар, який запропонує найбільшу ціну.
- ✓ **Електронний аукціон із зниженням стартової ціни** — оголошується у випадку, коли «звичайний» аукціон не відбувся та за його наслідками не можна укласти договір із одним учасником. Під час цього аукціону стартова орендна плата знижується на 50 %, але також передбачає покрокове підвищення цінних пропозицій від потенційних орендарів. Перемагає потенційний орендар, який запропонує найбільшу ціну.
- ✓ **Електронний аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінних пропозицій** — оголошується, якщо не відбувся другий аукціон і неможливо укласти договір з одним учасником. Стартова ціна тут буде така сама, як і в попередньому випадку (50 % від ціни, яка оголошується на «звичайному» аукціоні), але торги будуть відбуватися по-іншому. Орендодавець тут попередньо встановлює кроки пониження ціни і фінансову планку, нижче якої він не готовий укласти договір оренди. ЕТС сама автоматично генерує пропозиції із кроками на пониження стартової ціни. Перемагає той потенційний орендар, який першим зупинить автоматичне покрокове зниження стартової орендної плати. Після чого інші учасники (за наявності) мають право подати свої закриті цінні пропозиції, а учасник, що зробив ставку, — підвищити її після того, як іншими учасниками зроблено свої цінні пропозиції. Переможе той, хто запропонує врешті-решт найбільшу ціну.

**УВАГА!** Перші 2 типи аукціонів називають «англійськими», останній — «голландським».

**Схематично алгоритм проведення аукціону виглядає приблизно так:**



## РОЗДІЛ 5. ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

### 5.1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

**Загальне правило:** продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону

**Без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які** (ч. 2 ст. 18 Закону № 157):

- ✓ укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;
- ✓ укладені без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими частиною першою ст. 15 Закону № 157;
- ✓ укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими частиною другою ст. 15 Закону № 157 (крім короткотермінової оренди за абз. 11 та 12 цієї норми Закону);
- ✓ укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається КМУ та місцевою радою.

**«Стартовий» (тобто обов'язковий для урахування усіма) перелік** визначено додатком 4 Порядку № 483. До осіб, з якими ви продовжуєте договори оренди без проведення аукціону сьогодні включені:

- ✓ АТ «ОЩАДБАНК»;
- ✓ АТ «УКРПОШТА»;
- ✓ громадські об'єднання осіб з інвалідністю, які реалізують проекти (програми), спрямовані на захист прав осіб з інвалідністю, за рахунок коштів державного або місцевого бюджетів, що підтверджується рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, чи міжнародної технічної допомоги, що підтверджується реєстраційною карткою проекту (програми) згідно з додатком 1 до Порядку залучення, використання та моніторингу міжнародної технічної допомоги, затвердженого постановою КМУ від 15.02.2002 р. № 153 «Про створення єдиної системи залучення, використання та моніторингу міжнародної технічної допомоги»;
- ✓ всеукраїнські громадські об'єднання фізкультурно-спортивного спрямування, суб'єкти параолімпійського руху, які отримують фінансову підтримку з державного бюджету, згідно з переліком, затвердженим КМУ;
- ✓ заклади культури з національним статусом, які орендують майно ТГ для провадження статутної діяльності;

- ☑ НБУ та уповноважені ним банки, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 %, які орендують майно, що було закріплене на праві господарського відання за НБУ і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність або закріплене на праві господарського відання за НБУ, з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки НБУ та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу.

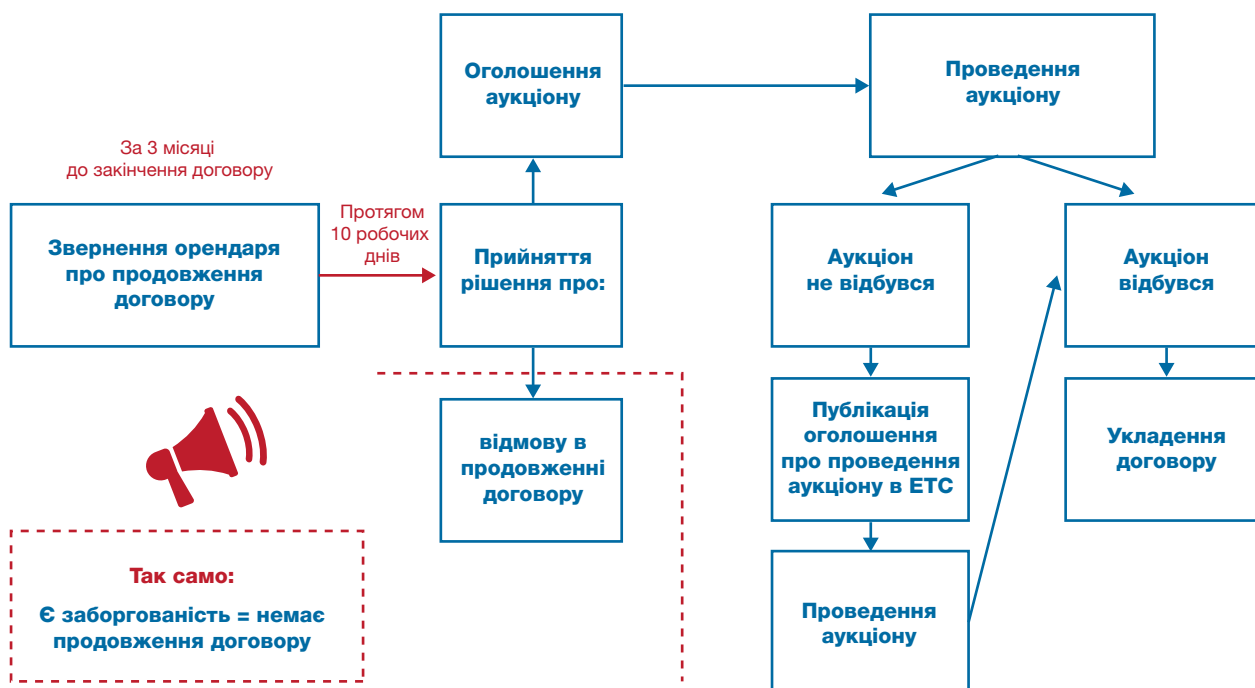
### ВАЖЛИВО!

*Місцева рада має право затвердити додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню відповідної ТГ (такі особи підпадають під дію Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання»).*

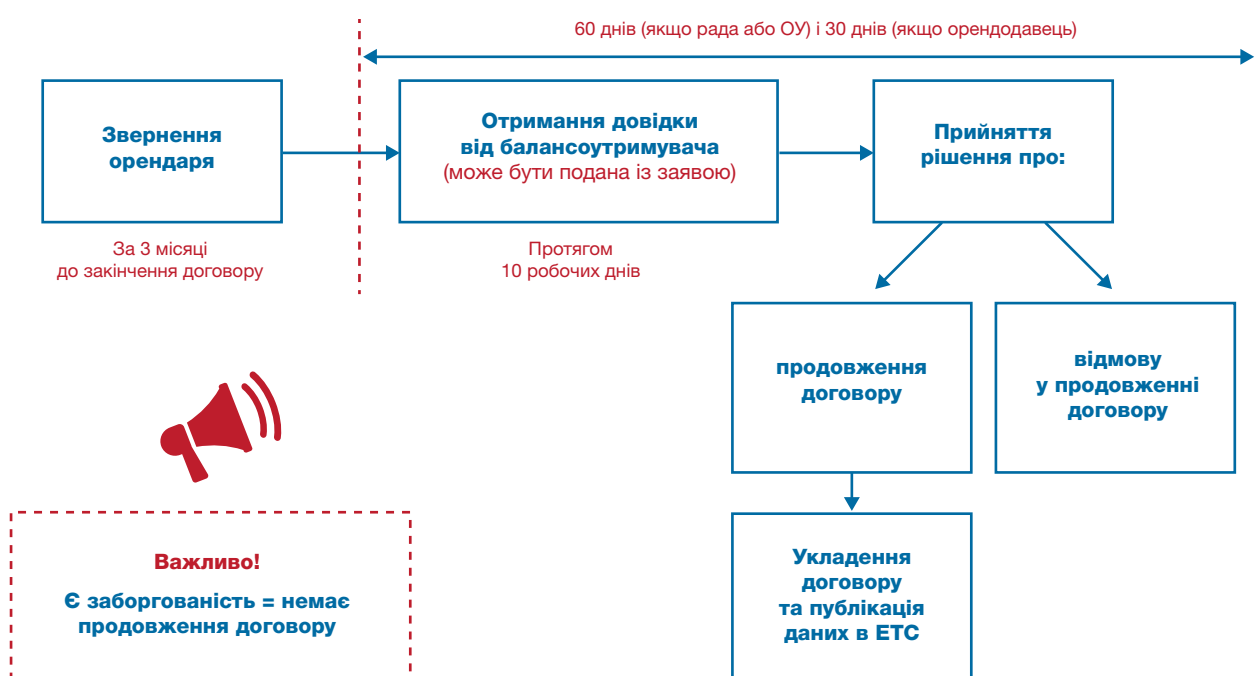
## 5.2. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВІДМОВИ У ПРОДОВЖЕННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ:

1	у випадках, передбачених ст. 7 Закону № 157 (відмова у включенні до Переліків);
2	якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю;
3	якщо орендар, який бажає продовжити договір оренди майна в порядку, встановленому <u>ч. 2</u> ст. 18 Закону № 157, не надав звіт про оцінку об'єкта оренди у визначений строк (обов'язково тільки, якщо договір продовжується без аукціону!!!);
4	якщо орендар порушував умови договору оренди та не усунув виявлені порушення у строк, визначений у приписі балансоутримувача та/або орендодавця.
5	якщо орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше 3 місяців;
6	якщо орендар станом на дату довідки балансоутримувача, передбаченої <u>ч. 6 ст. 18</u> Закону № 157, має заборгованість зі сплати орендної плати або не здійснив страхування об'єкта оренди, чи має заборгованість зі сплати страхових платежів.

### 5.3. АЛГОРИТМ ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЧЕРЕЗ АУКЦІОН



### 5.4. АЛГОРИТМ ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ



# РОЗДІЛ 6.

## ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ТА РОЗМІРИ ВНЕСКІВ

### 6.1. ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його:

- ✓ балансова вартість;
- ✓ ринкова (оціночна) вартість.

**Балансова вартість** для визначення стартової орендної плати встановлюється у випадку передачі об'єкта оренди шляхом проведення аукціону.

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 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

**Ринкова (оціночна) вартість** для визначення стартової орендної плати встановлюється у випадку якщо:

- ✓ об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;
- ✓ об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;
- ✓ об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.



#### УВАГА!

Актуальні роз'яснення ФДМУ щодо визначення вартості об'єктів оренди, а також оцінки та переоцінки орендного майна можна знайти тут: [https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/odeska-miska-rada\\_2\\_na-sait1.pdf](https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/odeska-miska-rada_2_na-sait1.pdf), <https://orenda.gov.ua/roziasnennia-zakonodavstva/shchodo-retsenzuvannia-zvitu-pro-otsinku-maina/>, <http://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/lyst2411.pdf>

## 6.2. ГАРАНТІЙНІ ТА РЕЄСТРАЦІЙНІ ВНЕСКИ

**Гарантійний внесок** — це сума коштів у розмірі, визначеному Порядком № 483, що вноситься потенційним орендарем об'єкта оренди для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на рахунок оператора електронного майданчика або у формі безвідкличної банківської гарантії у випадках, передбачених Порядком № 483.

Гарантійний внесок слугує для вирахування оплати оператору майданчика чи компенсації територіальній громаді, якщо потенційний орендар відмовляється від підписання протоколу, укладення договору тощо.

Випадки, строки та порядок повернення гарантійного внеску передбачені п.п. 68, 72, 93, 94, 107 — 110 Порядку № 483.

Строки та випадки «покарань»: п.п. 74, 76, 97, 98, 110 Порядку № 483.

**Гарантійний внесок розраховується 2 способами.** Спосіб розрахунку залежить від виду майна, що планується орендувати.

**Гарантійний внесок для оренди будь-якого майна, крім нерухомості,** встановлюється у розмірі стартової орендної плати на:

1	1 місяць для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 1 місяця до року;
2	2 місяці для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 1 до 5 років;
3	4 місяці для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 5 до 10 років;
4	6 місяців для об'єктів оренди, пропонуваній строк оренди яких становить від 10 років;

### ВАЖЛИВО!

*Розмір гарантійного внеску для оренди ІВМ (все, крім нерухомості) становить не менш як 0,5 розміру мінімальної заробітної плати, встановленого станом на 1 січня поточного року (3000 грн. для 2021 року).*

*Якщо строк оренди становить менше 1 місяця, розмір гарантійного внеску дорівнює розміру орендної плати за увесь строк оренди відповідного об'єкта.*

**Гарантійний внесок для оренди нерухомості** розраховується за формулами, визначеними п. 58-<sup>1</sup> Порядку № 483 та має обмеження щодо мінімального та максимального розміру<sup>5</sup>:

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

Місяць і більше

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

Погодинно або подово

**Гарантійний внесок для оренди нерухомості:**

<b>1 Не може бути меншим ніж:</b>	
<b>1.1</b>	2 ПМ, встановлені для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для будь-яких об'єктів оренди незалежно від місця розташування (4378 грн. для 2021 р.);
<b>1.2</b>	40 ПМ, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для об'єктів оренди будь-якої площі, якщо такі об'єкти розташовані в пасажирських терміналах аеропортів;
<b>2 Не може бути більшим ніж:</b>	
<b>2.1</b>	50 ПМ, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для об'єктів оренди будь-якої площі, розташованих поза межами обласних центрів, крім об'єктів у морських портах і аеропортах (109450 грн. для 2021 р.);
<b>2.2</b>	100 ПМ, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому здійснюється розрахунок для об'єктів оренди будь-якої площі, розташованих у межах обласних центрів, крім об'єктів у морських портах і аеропортах (218900 грн. для 2021 р.).

**Реєстраційний внесок** — сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року (600 грн. для 2021 року), яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні.

Реєстраційний внесок **не повертається потенційному орендарю**, крім випадків, визначених Урядом. До таких належать сплата пізніше встановленого строку (п. 57), анулювання закритої цінової пропозиції (п. 66), а також випадки, передбачені п.п. 107—110 Порядку № 483.

<sup>5</sup> Інформація, актуальна станом на запуск посібника у друк. Ці розміри було оновлено з 19.06.2021 р. Завжди перевіряйте актуальність інформації згідно з п. Порядком № 483 станом на здійснення вами відповідних правовідносин із офіційних джерел, зокрема через сайт Верховної Ради України.

# РОЗДІЛ 7. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

## 7.1. ВИЗНАЧЕННЯ СТАРТОВОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ НА АУКЦІОНІ

Згідно з ч. 1 ст. 9 Закону № 157 стартова орендна плата за об'єкт оренди у випадках, коли об'єкт оренди передається за наслідками аукціону, визначається згідно з п. 52 Порядку № 483 і також залежить від того, який вид майна планується орендувати.

### Стартова орендна плата на першому аукціоні (нерухомість та транспорт):

1	для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує 1 місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 % вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до <a href="#">статті 8</a> Закону № 157;
2	для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого становить від 1 доби до 1 місяця, зазначається в розрахунку за один день оренди та становить 0,03 % вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до <a href="#">статті 8</a> Закону № 157;
3	для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує 1 добу, зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0014 % вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до <a href="#">статті 8</a> Закону № 157.



### УВАГА!

Якщо строк оренди перевищує 1 місяць, але об'єкт оренди пропонується для погодинного використання, то розмір стартової орендної плати на першому аукціоні зменшується пропорційно відповідно до часу використання об'єкта протягом 1 місяця.

### Стартова орендна плата на першому аукціоні за ІВМ (крім транспортних засобів) визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати та становить:

1	12 % річних — для «звичайних» користувачів (за Методикою № 630 <sup>6</sup> );
2	7 % річних — для суб'єктів малого підприємництва (за Методикою № 630).

<sup>6</sup> Якщо ви приймете власну Методику, у вас може бути інша цифра.



**АКТУАЛЬНЕ ЗАПИТАННЯ*****Хто належить до категорії суб'єктів малого підприємництва?***

*До цієї категорії згідно зі ст. 55 Господарського кодексу України належать фізичні особи та юридичні особи, зареєстровані в установленому законом порядку як фізичні особи — підприємці, у яких середня кількість працівників за звітний період (календарний рік) не перевищує 50 осіб та річний дохід від будь-якої діяльності не перевищує суму, еквівалентну 10 мільйонам євро, визначену за середньорічним курсом Національного банку України.*

**ВАЖЛИВО!**

*Серед вимог щодо подання додаткових документів вкрай доцільно передбачити подання особами, які належать до суб'єктів малого підприємництва довідки про річний дохід та середню кількість працівників у році, що передував року, протягом якого укладається договір оренди майна ТГ.*

**7.2. ДОЦІЛЬНІСТЬ ПРИЙНЯТТЯ ВЛАСНОГО ДОКУМЕНТУ ТА ВИПАДКИ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДИКИ № 630**

Саме головне, з чого треба почати, — закон дозволяє ТГ як мати власну Методику, так і відмовитись від її прийняття. У останньому випадку на вас буде автоматично поширюватись дія Методики № 630.

**ВАЖЛИВО!**

*Приймаючи власну Методику ви можете змінювати ставки орендної плати, визначити інші категорії користувачів, які можуть використовувати майно вашої громади за 1 грн./рік тощо. Це право гарантовано вам Європейською хартією місцевого самоврядування та реалізовано шляхом закріплення відповідних приписів у законах № 280 та № 157.*

*Так, правом комунальної власності визначене право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися **на свій розсуд і в своїх інтересах** майном, що належить їй (ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).*

*Частиною 5 ст. 60 Закону № 280 також передбачено право ОМС від імені та в інтересах ТГ відповідно до закону здійснювати правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі **визначати умови використання майна<sup>7</sup>, що передається в оренду.***

<sup>7</sup> Ціна оренди (тобто орендна плата) є істотною умовою договору оренди комунального майна.

Вирішуючи, чи потрібна вам власна Методика, не забувайте, що ми її застосовуємо:

- ✓ для розрахунку орендної плати за майно з Переліку другого типу (тобто, коли договір укладається без проведення аукціону);
- ✓ для випадків продовження договорів оренди без проведення аукціону;
- ✓ визначення стартової орендної плати для індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів).

## ВАЖЛИВО!

*Депутати і фахівці ОМС мають розуміти, що усі додаткові пільги, які відрізнятимуть вашу Методику від урядової будуть підпадати під дію Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання» (див. п. 16 Методики № 630).*

Нагадаємо, що **без проведення аукціону укладати договори оренди майна ТГ можуть тільки 2 групи осіб.**

Перша може претендувати на таке майно, незалежно від того, знаходиться воно у вас у переліках першого чи другого типу. Це, зокрема:

1	органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів
2	релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній
3	Пенсійний фонд України та його органи
4	дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій

Решта осіб, як правило, можуть претендувати на отримання без аукціону лише того майна, яке у вас не віднесено до Переліку першого типу. І це, відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону № 157:

1	музеї;
2	державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);
3	заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;
4	громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;
5	реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;

6	державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до <a href="#">Закону України</a> «Про соціальні послуги»;
7	державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;
8	вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);
9	народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;
10	потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
11	потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;
12	державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки;
13	громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, — виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг;
14	потенційні орендарі для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) на період дії карантину, зумовленого протидією поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19);
15	молодіжні та дитячі громадські об'єднання, які протягом останніх двох років, що передують року звернення, співпрацюють з органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування щодо виконання державних цільових, регіональних, місцевих та інших програм у сфері молодіжної політики;
15	молодіжні центри, що є неприбутковими установами державної та комунальної форм власності.

## ВАЖЛИВО!

*Власна Методика однозначно належатиме до категорії регуляторних актів, а тому вкрай важливо дотриматись усіх регуляторних процедур від моменту включення її до списку регуляторних актів і до відстеження регуляторного впливу після її прийняття.*

### 7.3. ЧИ ЗАЛИШИЛАСЯ ОДНА ГРИВНЯ?

Так, хоча тепер **цей перелік змінився**. Порівняємо попередній та новий переліки:

«Стара» Методика	Методика № 630
бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету	органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, <b>які повністю фінансуються</b> з державного бюджету
–	органам місцевого самоврядування <b>для розміщення ЦНАП</b>
Національним банком та уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 %, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління Державної судової адміністрації, інших державних органів або у комунальну власність	казенним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державного закладу охорони здоров'я
уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 %, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що закріплене за Національним банком на праві господарського відання	Національному банку щодо майна, яке було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління інших державних органів або у комунальну власність, з цільовим функціональним призначенням для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового обігу
Пенсійному фонду України та його територіальним органам	Пенсійному фонду України та його органам
національним художнім колективам та <b>концертним організаціям</b> , яким надається фінансова підтримка з державного бюджету	національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету

«Стара» Методика	Методика № 630
редакціям державних і комунальних періодичних видань, періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, закладами освіти, трудовими і журналістськими колективами, підприємствам зв'язку, що їх розповсюджують	редакціям державних і комунальних періодичних видань, які повністю або частково фінансуються з державного або місцевих бюджетів <sup>8</sup> , або заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами, а також реформованим друкованим засобам масової інформації та редакціям відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації».
Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням	<b>«Пільгові» ставки не передбачені</b>
Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості	
державним та комунальним закладам охорони здоров'я;	
музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
державним та комунальним телерадіоорганізаціям	
Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям	
юридичним та фізичним особам для облаштування у закладах охорони здоров'я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб)	
асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, органам профспілок, їх об'єднань з метою безпосереднього їх розміщення	
особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування	

**ВАЖЛИВО!**

*Ви можете розширити перелік «пільговиків», однак лише за рахунок осіб, які можуть претендувати на оренду майна без проведення аукціону. У цьому випадку різниця між звичайною та «пільговою» орендною платою повністю підпадатиме під дію Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання».*

<sup>8</sup> Виключення з переліку ЗМІ, які можуть претендувати на пільгову оренду, залишилися без змін та містяться у абз. 9—13 п. 13 Методики № 630.

Слід звернути увагу ще на одну зручну новацію — «заморочуватися» із індексацією коштів при наданні майна у користування за 1 грн. на рік тепер не треба (про це прямо вказано у абз. 2 п. 18 Методики № 830).

## 7.4. СТАВКИ ДЛЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ МАЙНА

Розмір річної орендної плати окремого індивідуально визначеного майна **збільшено з 10 до 12%** від вартості об'єкта оренди (п. 14 Методики № 630). Ставки орендної плати **для транспортних засобів** залишені на попередньому рівні — **10%**.

А ось **суб'єкти малого підприємництва** можуть претендувати на використання індивідуально визначеного майна ТГ, відмінного від нерухомості (у т.ч. транспортних засобів), як і раніше, **на рівні 7%**.

**Що стосується нерухомості**, то тут у ставках, які пропонує застосовувати Уряд, досить багато змін. Для зручності порівняємо «старі» ставки орендної плати за використання нерухомого майна із новими, які встановлює Методика № 630<sup>9</sup>.

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100	Аукціон <sup>11</sup>	
Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45	Аукціон	
Розміщення: - фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів - ресторанів з нічним режимом роботи - торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї - офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	40	Аукціон	

<sup>9</sup> У таблиці об'єкти розміщені за спаданням ставок орендної плати за цільовим призначенням.

<sup>10</sup> Дані про ставки з Методики № 630 є актуальними на момент підготовки даної публікації та можуть змінюватись у подальшому рішеннями Уряду. Перевіряйте актуальну інформацію на момент укладення відповідних правочинів!

<sup>11</sup> Ще раз звертаємо увагу, що в окремих випадках деякі орендарі мають право на продовження договорів без аукціону. Для таких випадків ставки розрахунку орендної плати за використання нерухомого майна встановлені додатком 2 до Методики № 630.

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення: - виробників реклами - салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів торговельних об'єктів з продажу автомобілів - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30	Аукціон	
Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25	Аукціон, крім короткострокової оренди, та окремих випадків, коли відповідні заходи організують державні та комунальні юридичні особи	
		Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що провадить діяльність з організації конгресів і торговельних виставок <sup>12</sup>	10
		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	8
		Державні та комунальні підприємства, установи, організації/ громадські організації у сфері культури і мистецтва (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні)	4
Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22	Аукціон	
Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21	Аукціон	

<sup>12</sup> Виключень для розрахунку ставок короткотермінової оренди не було — рахували від ставок за цільовим призначенням використання майна з поправками на тривалість використання.

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- клірингових установ</li> <li>- майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів</li> <li>- майстерень з ремонту ювелірних виробів</li> <li>- ресторанів</li> <li>- приватних закладів охорони здоров'я</li> <li>- суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики</li> <li>- розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець</li> <li>- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування</li> </ul>	20	Аукціон	
<p>- редакцій ЗМІ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)рекламного та еротичного характеру,</li> <li>2)тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства,</li> <li>3)тих, де понад 50 % загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних ЗМІ,</li> <li>4)тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення</li> </ol>	20	Аукціон	



«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- крамниць-складів, магазинів-складів</li> <li>- турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків</li> <li>- торговельних об'єктів з продажу:</li> <li>- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів</li> <li>- промислових товарів, що були у використанні</li> <li>- автотоварів</li> <li>- відео- та аудіопродукції</li> <li>- офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету</li> <li>- антен</li> <li>- технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які, надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету</li> <li>- транспортних підприємств з перевезення вантажів</li> </ul>	18	Аукціон	

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17	Громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, — виключно для проведення спортивних заходів або надання фізкультурно-спортивних послуг	3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої</li> <li>- освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я</li> <li>- населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки <b>(всі решта — на аукціон)</b></li> </ul>	

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей</li> <li>- бірж, що мають статус неприбуткових організацій</li> <li>- кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи</li> <li>- ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини</li> <li>- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль</li> <li>- складів</li> <li>- суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів</li> <li>- транспортних підприємств з перевезення пасажирів</li> </ul>	15	Аукціон	
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях</li> <li>- суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин</li> </ul>	13	Аукціон	
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)</li> <li>- стоянок для автомобілів</li> </ul>	12	Аукціон	

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- комп'ютерних клубів та інтернет- кафе</li> <li>- ветеринарних аптек</li> <li>- рибних господарств</li> <li>- шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів</li> <li>- торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами</li> <li>- суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишуквальні, проектно-конструкторські роботи</li> <li>- видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами</li> <li>- редакцій засобів масової інформації (крім виключень)</li> <li>- суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів інформаційних агентств;</li> <li>- наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку</li> </ul>	10	Аукціон	
Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10	Аукціон	
Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9	Аукціон	

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення: - кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - аптек, що реалізують готові ліки; - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8	Аукціон	
-	-	майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	8
Розміщення: - торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; - ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7	Аукціон	
Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні		<b>Релігійні організації</b> для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на площі не більш як 50 кв. метрів	3
Розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, <b>релігійних</b> та благодійних <b>організацій</b> на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7		
Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів		<b>Релігійні організації</b> для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів <sup>13</sup>	7

<sup>10</sup> Зверніть, будь ласка, увагу, що згідно з п. 24 Додатку 1 до Методики № 630 релігійні організації, які на момент введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (01.02.2020 р.) безоплатно використовували об'єкт оренди на підставі договору позики або іншого договору для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній можуть орендувати майно територіальної громади для цих цілей за ставкою 0,01 %.

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи</li> <li>- фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи</li> <li>- об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку</li> <li>- суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень</li> <li>- торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для закладів освіти</li> </ul>	6	Аукціон	
Розміщення дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами)	6	Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України)	3
Розміщення державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	5	Комунальні заклади охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, та комунальні некомерційні підприємства, що утворилися у результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров'я	3

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення: - оздоровчих закладів для дітей та молоді		<i>Залежить від основного виду діяльності закладу (окрема градація для закладів у сфері охорони здоров'я, освіти, фізкультурно-оздоровчих закладів)</i>	
- санаторно-курортних закладів для дітей - державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету			
- торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5	- державними підприємствами книгорозповсюдження; - вітчизняними підприємствами книгорозповсюдження, - що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як - 50 % книжкової продукції державною мовою (за винятком видань - рекламного та еротичного характеру)	4
- відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги		Аукціон	
- суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення			
- суб'єктів господарювання, утворених за участю профспілок, які надають послуги культурно-освітньої, оздоровчої та іншої соціальної спрямованості			
- суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту			
- (усім бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного бюджету нерухоме майно надавалося у оренду за 1 грн./рік без виключення)	-	Установи і організації, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів	4

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Розміщення: - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах громадських вбиралень - камер схову	4	Аукціон	
- видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4	- державні видавництва - вітчизняні видавництва, що забезпечують підготовку, випуск та (або) розповсюдження не менш як 50% книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру)	4
Розміщення: - аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами - суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги		<i>Залежить від форми власності та рівня самоокупності закладу/суб'єкта господарювання</i>	
- органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)		Органів місцевого самоврядування, їх добровільних об'єднань, у тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом	3
- науково-дослідних установ, крім бюджетних		<i>Залежить від приналежності та галузевої підпорядкованості закладу</i>	
- творчих спілок, громадських об'єднань, - релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 50 кв. метрів	3	Без аукціону таке право мають тільки національні творчі спілки <i>Для інших видів формувань ставка визначається окремо (див. праву колонку цієї таблиці далі)</i>	4
- професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності — для площі, що перевищує 50 кв. метрів		Без аукціону таке право мають тільки члени національних творчих спілок під творчі майстерні	4



«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
- (Раніше не було чітко розмежовано безпосередньо у Методиці, мають певні установи пільги залежно від того, чи повністю, чи частково вони утримуються за рахунок. Для органів місцевого самоврядування була передбачена пільгова оренда у розмірі 1 грн./рік <sup>14</sup> )		Установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного бюджету, органи місцевого самоврядування та їх добровільні об'єднання	3
Розміщення: - аптек, які обслуговують пільгові категорії населення		Аукціон	
- організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами			
- бібліотек, архівів		Залежить від приналежності та галузевої підпорядкованості закладу	
- музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	2	Музеї, крім тих, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету	3
- дитячих молочних кухонь		Залежить від форми власності та рівня самоокупності закладу	
- торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян		Аукціон (якщо не підпадає під дію законодавства про соціальні послуги)	

<sup>14</sup> Нагадаємо, що таке право у ОМС залишилося лише для розміщення ЦНАП.

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю</li> <li>- державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти</li> <li>- закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді</li> <li>- громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 100 кв. метрів</li> <li>- професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить не більш як 50 кв. метрів</li> </ul>	1	<p>Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»</p>	1
		<p>Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ на площі не більш як 100 кв. метрів</p>	1
		<p>Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів</p>	7

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>10</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
-	-	Народні депутати України або депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні, у тому числі коли договір оренди від імені депутата укладається громадською організацією в інтересах депутата і для розміщення його депутатської приймальні <sup>15</sup> на площі не більш як 50 кв. метрів	3
		на частині площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
-	-	Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів на площі не більш як 100 кв. метрів	4
		на частині площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
Інше використання нерухомого майна	15	Аукціон	

Окремої уваги потребують визначення ставок у закладах та суб'єктах господарювання, які здійснюють свою діяльність у сфері освіти:

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>16</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Приватні заклади освіти	10	Приватні заклади освіти (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на надання освітніх послуг у відповідній сфері ( <b>крім</b> закладів загальної середньої та дошкільної освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, що мають ліцензію на здійснення відповідної діяльності), на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	10
		Приватні заклади <b>загальної середньої освіти</b> (суб'єкти підприємницької діяльності), які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері, на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	3

<sup>15</sup> Крім випадків, коли в інтересах народного депутата України діє уповноважений орган Верховної Ради України, в такому разі застосовується п. 13 Методики № 630.

<sup>16</sup> Дані про ставки з Методики № 630 є актуальними на момент підготовки даної публікації та можуть змінюватись у подальшому рішеннями Уряду. Перевіряйте актуальну інформацію на момент укладення відповідних правочинів!

«Стара» Методика		Методика № 630 <sup>16</sup>	
Цільове призначення	%	Цільове призначення	%
Для розміщення державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти	1	Заклади освіти, засновані <b>на будь-якій формі власності</b> , суб'єкти підприємницької діяльності, що мають ліцензію на надання освітніх послуг <b>у сфері дошкільної освіти</b> , на площі, що використовується для надання ліцензійних послуг	1
Для розміщення державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету	5	Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері ( <b>крім</b> закладів освіти і суб'єктів підприємницької діяльності, які здійснюють діяльність у сфері дошкільної освіти)	3
Окремо не встановлювались	-	Заклади освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав -членів ЄС	3

## 7.5. ІНШІ ОСОБЛИВОСТІ

Як і раніше, ставки орендної плати обраховуються від розміру незалежної оцінки такого майна. Однак, умови стали більш ліберальними, і **результати оцінки можна застосовувати протягом 12 місяців**, а не шести, як це було раніше.

Для обрахунку розміру плати за базовий місяць користування майном, а також **за добове та погодинне користування передбачені більш чіткі інструкції** — для кожного такого користування наведено окрему формулу із поясненням.

**Важливим є нюанс щодо погодження розміру орендної плати** у випадках, коли орендодавцем виступатиме балансоутримувач відповідного майна. Пунктом 2 Методики № 630 передбачено, що у разі коли орендодавцем нерухомого майна є балансоутримувач, кошти від оренди майна якого в повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань такого балансоутримувача, розмір орендної плати погоджується уповноваженим органом управління майном такого балансоутримувача, якщо статутом/положенням балансоутримувача передбачено необхідність такого обов'язкового погодження розміру орендної плати з ним. **Це правило буде**

**застосовуватись** на території вашої громади **автоматично, якщо ви не приймете власну методику**.

Спрощено процедуру надання знижок розміру або звільнення від сплати орендної плати для орендарів, матеріальний стан яких погіршився з низки об'єктивних підстав. Причому це стосується не лише карантинних обмежень внаслідок COVID-19. Так, Порядок № 483 доповнено новим пунктом 129—1, згідно з яким КМУ або **місцева рада** у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, **може ухвалити рішення про надання орендних знижок або звільнень від сплати орендної плати** за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями. При цьому підставою для застосування таких звільнень або знижок буде наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря, на якого вони поширюються. Тобто переоформлювати договір оренди не потрібно — просто підкладаєте до своїх примірників відповідну заяву та наказ (рішення) орендодавця. Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні ради). Якщо у відповідному рішенні дата початку застосування знижки або звільнення не визначена, — то дата визначається наказом (рішенням) орендодавця. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається на підставі акту органу, який прийняв рішення про застосування відповідної «пільги».

## РОЗДІЛ 8. РОЗПОДІЛ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

За загальним правилом, якщо ви не приймаєте власний порядок розподілу орендної плати між балансоутримувачем та місцевим бюджетом, до вас застосовуються правила, встановлені у п. 132 Порядку № 483 для державного майна.

Для державного майна встановлені такі правила:

- ✓ за ЄМК державних підприємств — до державного бюджету **(тобто у вашому випадку — до бюджету ТГ)**;
- ✓ за нерухоме майно — 70 % орендної плати до державного бюджету **(тобто у вашому випадку — до бюджету ТГ)**, 30 % балансоутримувачу майна.

У разі коли орендодавцем майна є балансоутримувач, орендна плата спрямовується:

- ✓ за окреме ІВМ (крім нерухомого) — балансоутримувачу;
- ✓ за ЄМК структурного підрозділу підприємства, організації, нерухоме майно — 70 % орендної плати балансоутримувачу, 30 % — до державного бюджету **(тобто у вашому випадку — до бюджету ТГ)**.



### **УВАГА!**

Цікавим буде Лист Мінфіну, у якому вказано, що направлення орендарем частини орендної плати до місцевого бюджету у правочинах, по яких орендодавцями/балансоутримувачами є некомерційні комунальні підприємства та інші неприбуткові установи не порушує вимогу ст. 133 Податкового кодексу України щодо заборони розподілу частини власного доходу між засновниками.  
Доступ до листа тут:

[https://mof.gov.ua/storage/files/%D0%A3%D0%9F%D0%9A\\_23.pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/%D0%A3%D0%9F%D0%9A_23.pdf)

# РОЗДІЛ 9.

## ФОРМА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Договір оренди укладається у письмовій формі. Договір, предметом якого є будівля або інша капітальна споруда, що є майном державної або комунальної власності, підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений строком більше ніж на п'ять років (ст. 793 ЦКУ).

Примірні форми договорів оренди затверджено постановою КМУ від 12.08.2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна». Якщо рада не затверджує свої примірні форми — для укладення договорів оренди комунального майна використовуються ці, затверджені Урядом, форми (режим доступу — тут: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820—2020-%D0%BF#Text>).

Закон дозволяє місцевій раді затвердити власну примірну форму договору (договорів).

1	<p>Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених Порядком № 483 (чи вашим актом). Закон дозволяє вам встановлювати обмеження для цільового використання будь-яких видів майна. Тому у договорах оренди комунального майна вкрай доцільно визначати цільове призначення із заборонаю зміни без дозволу ради чи органу управління. Але таке право можна реалізувати тільки прийнявши відповідне рішення ради.</p>
2	<p>Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається договір, перевищує 5 років, незалежно від того, укладений він на аукціоні чи без нього (див. <i>лист Фонду від 23.11.2020 № 10—16—23835.</i>)</p>
3	<p>Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ зміни площі орендованого приміщення;</li> <li>☑ зміни графіка використання приміщення, яке перебуває у погодинній оренді;</li> <li>☑ зміни строку оренди, у разі якщо договір був укладений на строк, менший ніж 5 років;</li> <li>☑ зміни цільового призначення, за яким орендар повинен використовувати об'єкт оренди, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;</li> <li>☑ інших змін</li> </ul> <p>Як бачите, закон дозволяє читати цей перелік розширено. А отже, ваша примірні форма може передбачити, про які саме «інші» випадки йдеться.</p>

4	<p>Внесення змін до договору оренди здійснюється з урахуванням обмежень, встановлених ст. 16 Закону та Порядком № 483, за згодою сторін до закінчення строку його дії, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження органом, до сфери управління якого належить балансоутримувач.</p> <p>А отже, у рішенні про особливості оренди та/або у власних примірних договорах передбачайте відповідні повноваження та розподіл «ролей» щодо внесення змін до договорів оренди балансоутримувачами та орендарями, а також необхідність отримання попереднього погодження від органу управління</p>
5	<p>Внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, не допускається, навіть якщо ви передбачите таке у рішенні ради чи примірній формі договору.</p> <p><b>Виключенням з цього правила</b> можуть бути випадки, обумовлені п. 129—1 Порядку № 483. Але для їх реалізації вносити зміни у договорі не потрібно.</p> <p><b>Водночас</b>, власною примірною формою доцільно передбачити, що засвідчені радою або органом управління рішення про звільнення від орендної плати чи тимчасове зменшення розміру орендної плати, застосоване відповідним ОМС згідно з п. 129—1 Порядку № 483, додається до договору оренди та зберігається орендодавцем/балансоутримувачем разом із примірником відповідного договору.</p>



**НОРМАТИВНА БАЗА:**

- 📖 Конституція України (ст. 19), режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA96-%D0%B2%D1%80>
- 📖 Цивільний кодекс України(ч. 1 ст. 8, п. 6 ч. 1 ст. 3), режим доступу:  
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1019>
- 📖 Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», режим доступу:  
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>
- 📖 Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», режим доступу:  
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15>
- 📖 Закон України «Про оренду державного та комунального майна», режим доступу:  
<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
- 📖 Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», режим доступу:  
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15>
- 📖 Постанова Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308 «Про затвердження методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта», режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/308-2004-%D0%BF>
- 📖 Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#Text>
- 📖 Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна». Якщо рада не затверджує свої примірні форми — для укладення договорів оренди комунального майна використовуються ці, затверджені Урядом, форми (режим доступу — тут: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#Text>).
- 📖 Постанова Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 р. № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно», режим доступу:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Text>





