

Прозора оренда комунального майна

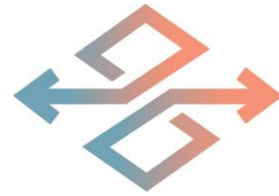


МІНІСТЕРСТВО
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ



Ця презентація була підготовлена для засідання Секції АМУ з питань управління комунальним майном громад, яке проводиться 23-24 січня 2020 року в м. Чернівці, на підставі [Закону України “Про оренду державного та комунального майна”](#) та проекту постанови КМУ “Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна”, [розміщеного на веб-сайті Мінекономіки](#). У разі зміни положень Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, процедура передачі майна в оренду та проведення аукціонів може бути змінена.

ProZorro.Продажі є продовженням найуспішнішої реформи України



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

ВСЬОГО ЗАРОБИЛИ
22 430 000 000

Успішний досвід оренди в Прозорро.Продажі



1700

успішних
аукціонів



87

Організаторів



приносять

234 млн

ГРН/рік



збільшення
стартової ціни

25,02%

станом на січень 2020 року

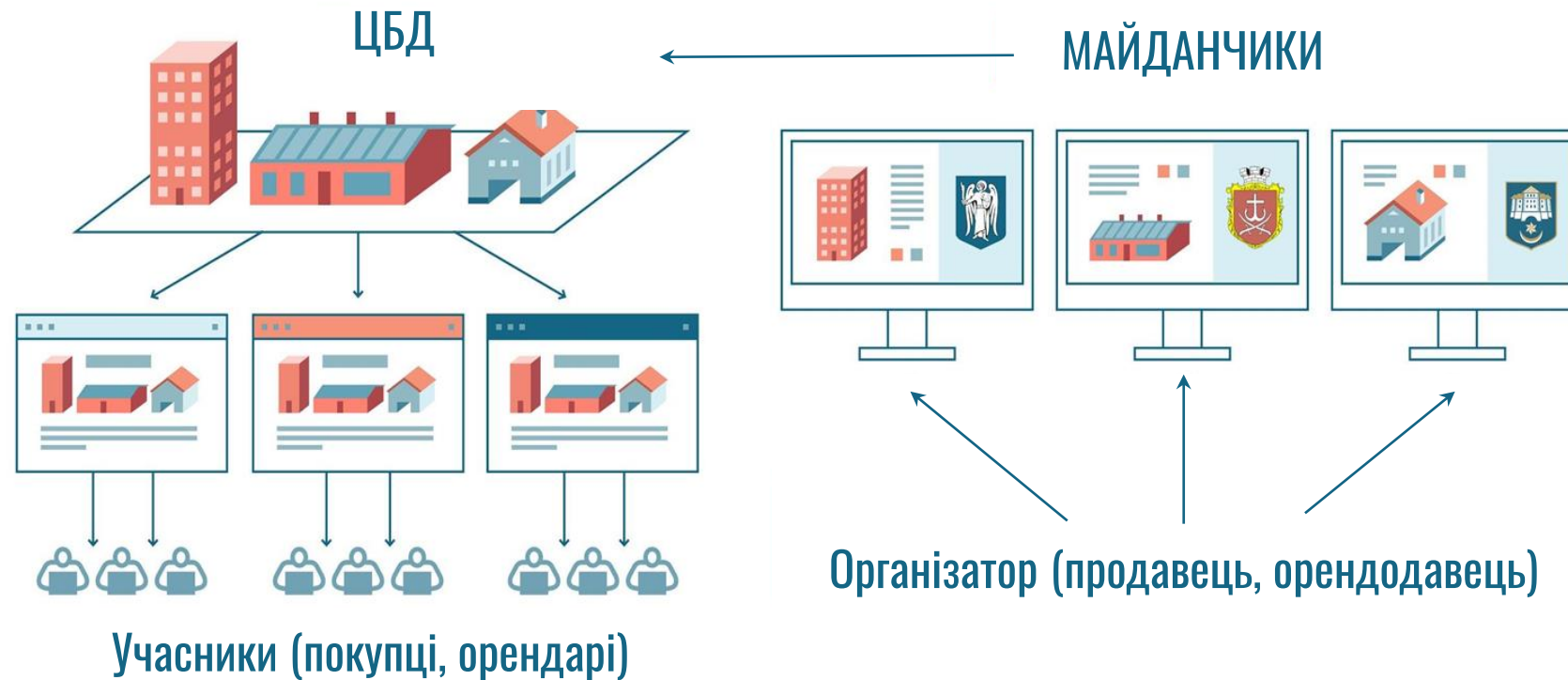
 **PROZORRO.продажі** рейтинг міст **3 квартал 2019 року**

ПРОЗОРРО. ПРОДАЖІ ДЛЯ ОМС

	Загальний дохід (млн грн)	Мала приватизація (млн грн)	Майно (млн грн)	Оренда (млн грн/міс)	Тимчасові споруди (млн грн/міс)	Всього аукціонів	Загальний бал
1 Львів	171	171 	-	0,05 	-	21	16,1
2 Дніпро	44	43 	-	-	6,1 	43	14,3
3 Київ	87	82 	4,5 	-	-	45	13,3
4 Чернівці	12	12 	-	0,01 	0,0005 	11	10,7
5 Червоноград	0,006	-	-	0,006 	-	3	10

Як працює ЕТС Prozorro.Продажі

ЕЛЕКТРОННА ТОРГОВА СИСТЕМА



ІННОВАЦІЙНА ДВОРІВНЕВА СИСТЕМА

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

ВІДКРИТІ ДАНІ

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

Ключові нормативні документи

ВРУ прийняла Закон України № 157-ІХ 3 жовтня 2019 року, а Президент його підписав 24.12.2019. Закон набрав чинності 27.12.2019 року, а вводиться в дію 01.02.2020 р.

На виконання закону мають бути розроблені наступні акти:

- **Порядок передачі майна в оренду;**
- **Примірний договір оренди;**
- **Типовий договір між майданчиком та орендодавцем;**
- **Методика розрахунку орендної плати.**



НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ НОВАЦІЇ



- ◆ **Уніфікація підходів до оренди майна.** Обмеження кількості випадків, коли майно можна віддавати в оренду без аукціону (без конкурсу).

- ◆ **Внесення до електронної торгової системи інформації про всі чинні договори оренди майна.** Держава та громадяни отримають повноту інформації щодо кількості об'єктів оренди, їх площу, орендарів, та рівень орендних ставок.


- ◆ **Стартова орендна плата на аукціонах буде розраховуватись не від оцінки майна, а від його балансової вартості, за винятком деяких виключень.**

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ НОВАЦІЇ (2)

- ◆ Передача в оренду державного та комунального майна на електронному аукціоні, що проводиться **в режимі реального часу в мережі Інтернет**, особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату
- ◆ **Продовження** строку дії договору оренди здійснюється **шляхом проведення електронного аукціону**, на якому за чинним орендарем зберігається переважне право на продовження договору за найбільшою запропонованою на аукціоні орендною платою;
- ◆ Створено два типи Переліків: майно, яке здається через аукціони (комерційно-привабливе майно), та майно, яке може надаватись в оренду без аукціону.



НОВИЙ ЗАКОН ПРО ОРЕНДУ: КЛЮЧОВІ НОВАЦІЇ (3)



◆ Розповсюдження нової процедури передачі державного та комунального майна в оренду на **удавані договори зберігання, позички, управління**, укладені з метою обходу процедури погодження передачі в оренду державного та комунального майна. **Заборона надання державного/ комунального майна у безоплатне користування або позичку.**

◆ **Виключення “токсичних” орендарів:** не можуть бути орендарями особи, стосовно яких застосовано санкції; юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита; особи, зареєстровані в державах, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом тощо.

Запуск оренди

1 лютого 2020 — всі аукціони з оренди державного та комунального майна виключно через ЕТС. Включення майна до переліків, опублікування переліків відбувається поза системою (в паперовому вигляді, через e-mail, веб-сайти орендодавців або за допомогою систем електронного документообігу);

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

Посилання на акти:

[Закон України “Про оренду державного та комунального майна”](#)

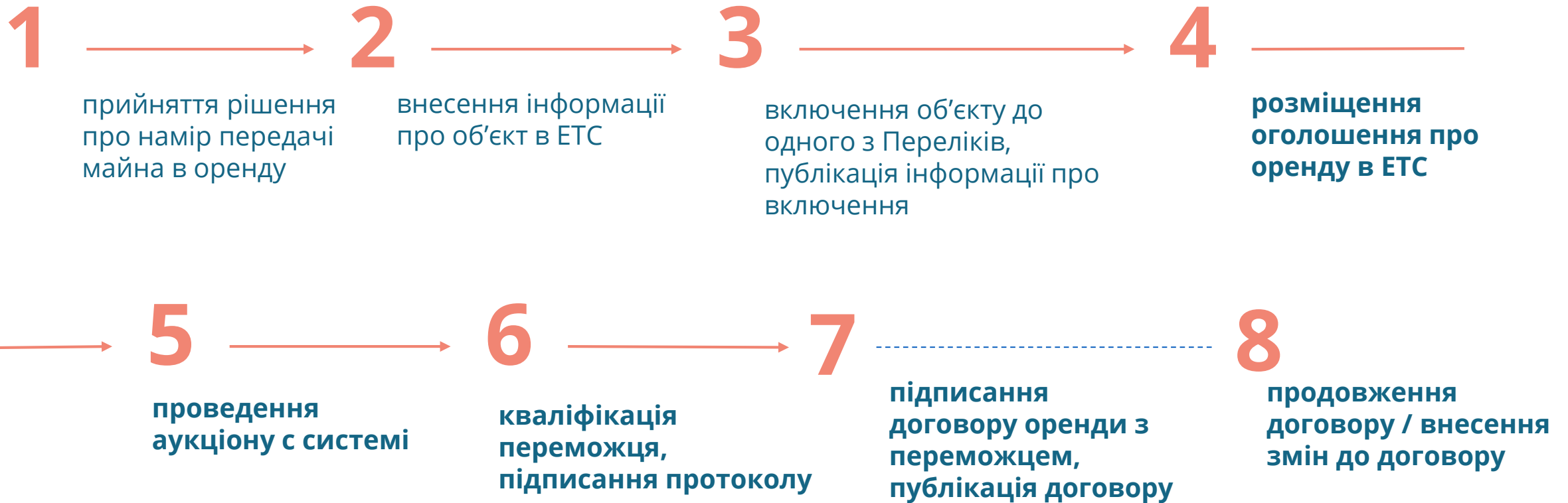


Посилання на акти:

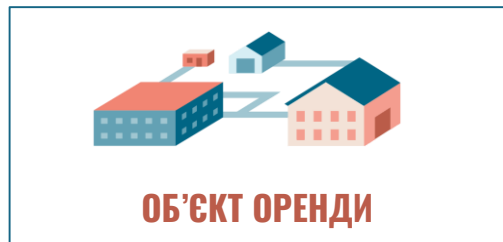
Постанова КМУ “Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна”



Процес передачі майна в оренду (з 1 лютого 2020)



Порядок проведення аукціонів (ст. 13 Закону)



Аукціон (1)
100% стартова ціна

Аукціон (2)
50% стартова ціна

Аукціон (3)
на пониження від
50% стартової ціни

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

До завершення аукціону вся інформація про учасників закрита.

Типи аукціонів

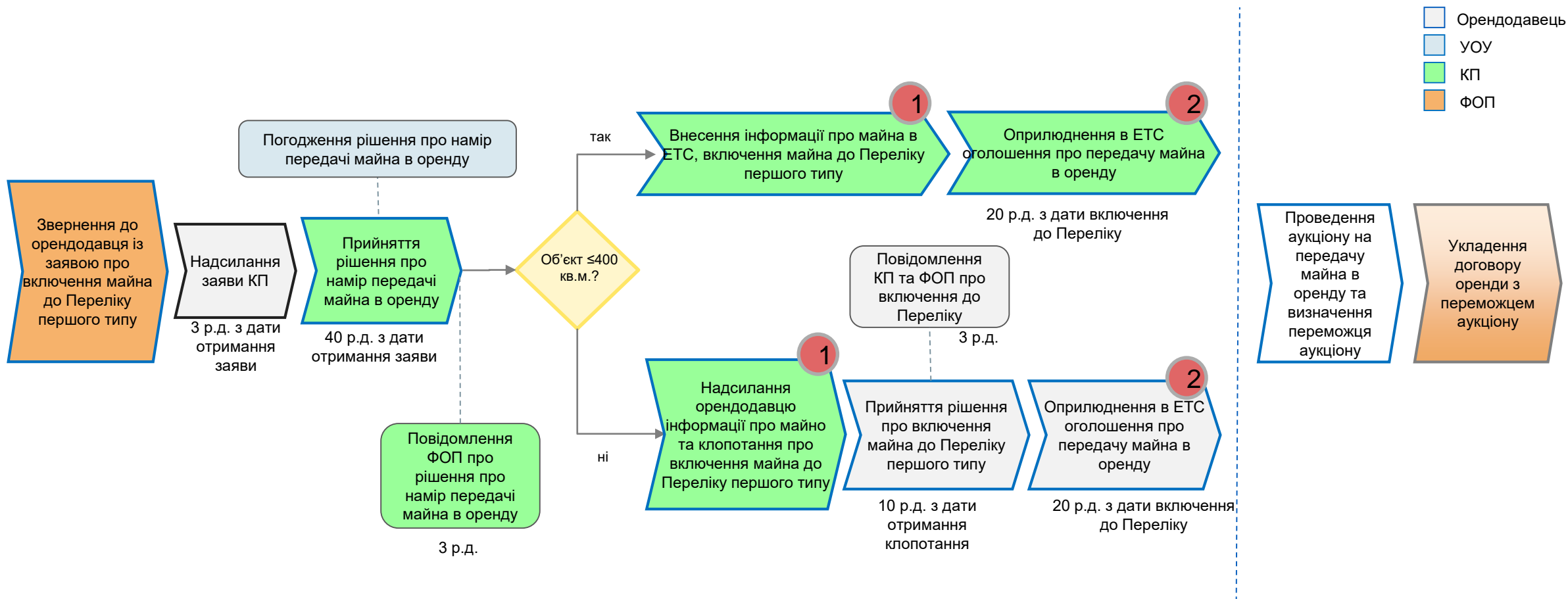
“Англійський” аукціон - аукціон на підвищення

- період закритих цінових пропозицій
- 3 раунди торгів
- 3 хвилини на ставку кожному учаснику під час раунду

“Голландський” аукціон - аукціон на пониження

- визначається кількість кроків аукціону (крок - 1%)
- 1 раунд на підвищення ціни;
- Той, хто зупинив зниження, має право зробити додаткову ставку.

Бізнес-процес



1. Внесення інформації про об'єкт. Загальне правило - цільове призначення об'єктів не встановлюється. Проте, можуть бути виключення: майно з Переліку другого типу буде мати цільове призначення, можна встановити перелік призначень, які орендодавець не хоче бачити в приміщенні.
2. Визначення стартової орендної плати та розміру гарантійного внеску.

Q&A Переліки

- Всі потенційні об'єкти оренди 01.02.2020 автоматично включаються в Перелік першого типу.
- Технічно Перелік першого типу та Перелік другого типу - це перелік всіх потенційних об'єктів оренди. З 01.10.2020 - він буде відображатися в ЕТС. До 01.10.2020 орендодавці можуть формувати такі переліки в Excel-таблицях, або за допомогою свого програмного забезпечення. Юридично ці Переліки означають, що деякі об'єкти можуть бути передані в оренду тільки через аукціони, а деякі можуть бути передані без аукціону.
- Об'єкти включаються в Переліки за заявами потенційних орендарів, а також за ініціативою балансоутримувачів, уповноважених органів управління та орендодавців.
- Об'єкти (крім ЄМК) включаються в Перелік першого типу за рішенням орендодавця.
- Об'єкти включаються в Перелік другого типу за рішенням місцевої ради.
- ЄМК включаються в Перелік першого типу за рішенням місцевої ради.

Стартова орендна плата

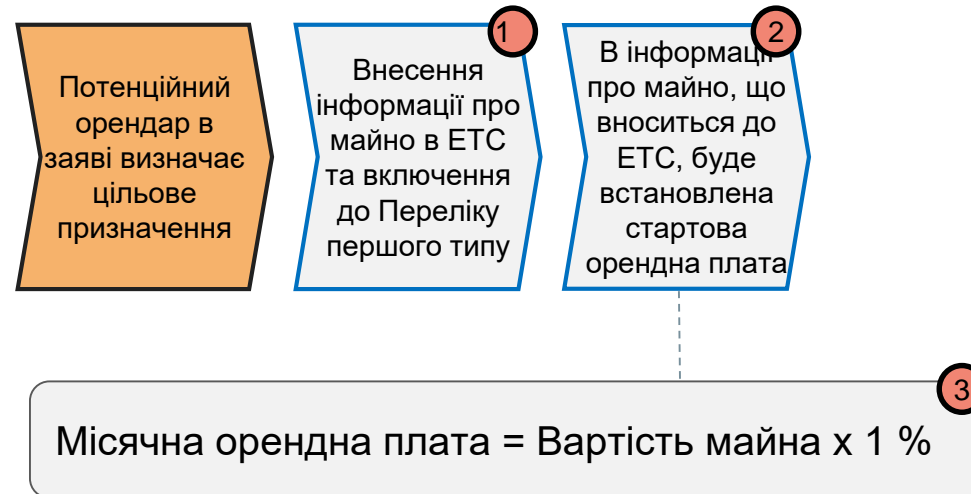
Стартова орендна плата на першому аукціоні становить:

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



Розмір стартової орендної плати для окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати.

Стартова орендна плата для комерційних об'єктів



1. Довідкове цільове призначення не зазначається.
2. Розмір орендної плати, визначений за результатами аукціону, не залежить від ставок за цільовим призначенням. А відтак, встановлення різних ставок для різних призначень не має сенсу та є недоцільним.
3. Порядком встановлена річна стартова орендна плата у фіксованому розмірі - 12 % від вартості майна (балансової вартості або оціночної вартості). У разі, якщо стартова орендна ставка буде занадто великою, то для цього є повторні аукціони зі зниженням стартової орендної плати на 50%.

Гарантійний внесок

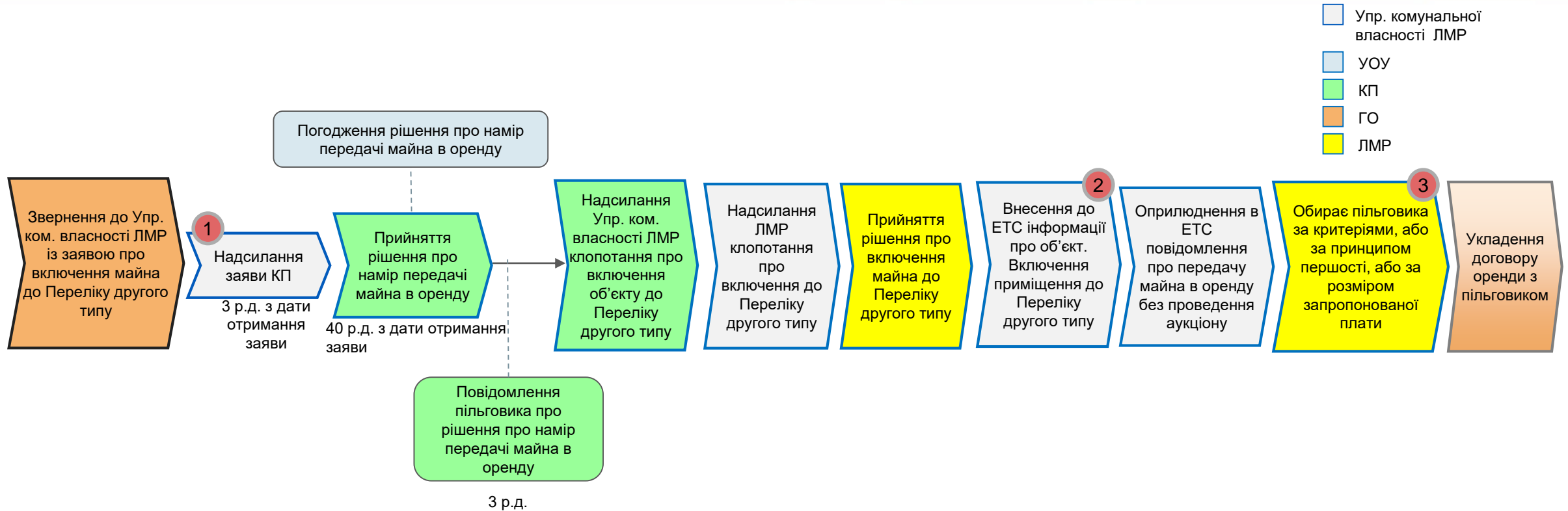
Розмір гарантійного внеску встановлюється у розмірі стартової орендної плати:

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



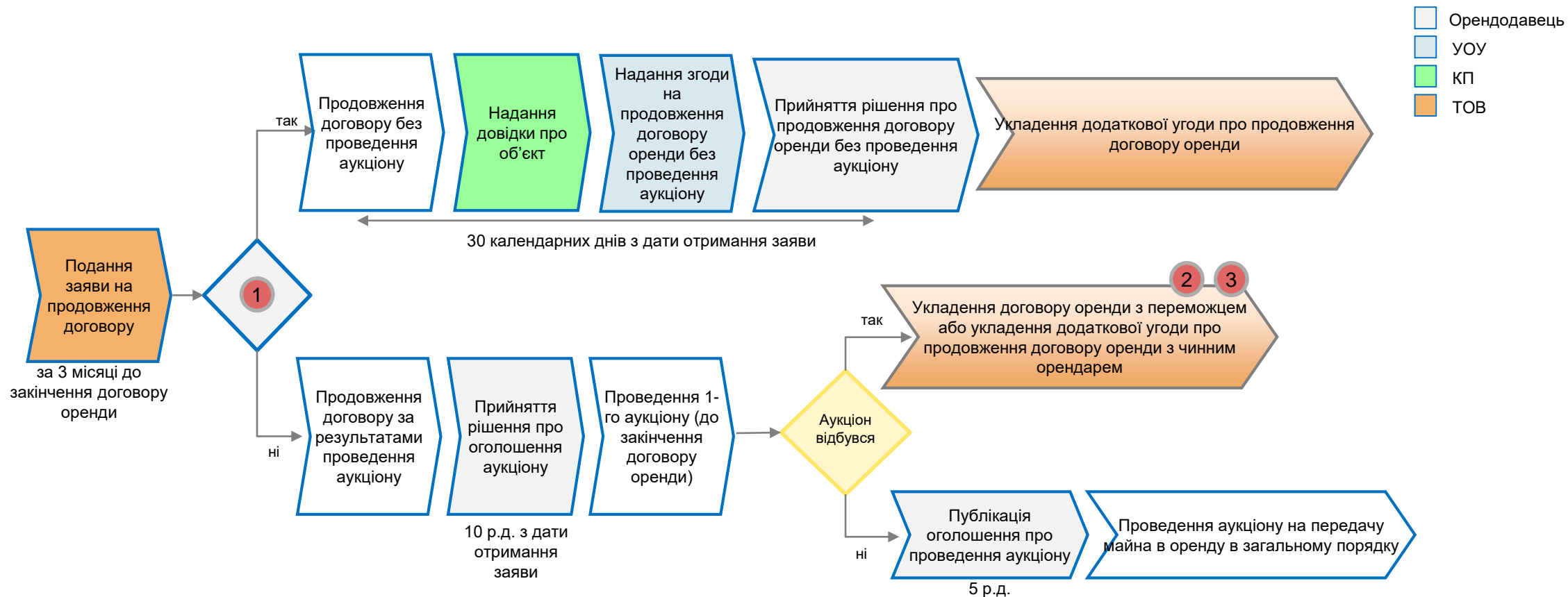
Розмір гарантійного внеску не може бути меншим за 0,5 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

Передача майна в оренду без аукціону



1. Упр. ком. власності ЛМР перевіряє, чи знаходиться майно в комунальній власності та перевіряє чи є воно орендодавцем. Якщо є, то надсилає заяву балансоутримувачу.
2. В Перелік вноситься інформація про об'єкт. Цільове призначення визначається те, яке подане потенційним орендарем.
3. Перелік пільговиків викладений в ч. 1 ст. 15 та ч. 2 ст. 15. Пільговики із ч.1 ст. 15 отримують майно без аукціону за принципом першості. Серед громадських організацій, реабілітаційних установ та творчих спілок з ч. 2 ст. 15 обирають пільговика за критеріями. Інші обираються за розміром запропонованої плати.

Продовження договору оренди



1. Орендодавець перевіряє таку інформацію: а) договір оренди продовжується вперше? б) строк оренди за договором становить ≤ 5 років? чи відноситься орендар до ч. 1 ст. 15 Закону? в) чи відноситься орендар до ч. 2 ст. 15 Закону і чи укладений був договір в порядку, встановленому ст. 15 Закону? г) чи є орендар підприємством, що надає соціально-важливі послуги?
2. Чинний орендар має право погодитися на ціну, запропоновану переможцем аукціону.
3. Чинний орендар має право на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень від нового орендаря.

Продовження договорів оренди

До 01.07.2020 або до набрання чинності рішення КМУ про перелік підприємств, які надають соціально важливі послуги, договори продовжуватимуться в порядку, який діяв до 27.12.2019, тобто відповідно до ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" 1992 року, згідно п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону

Заклад громадського харчування (м. Київ. вул. Мельникова, 42, площею 52,8 кв.м)



Передали в оренду за
40 ТИС. ГРН

Стартова орендна плата за
місяць
8 659.20 ГРН

461,94%
показник зростання
орендної плати

Оренда місця під coffee point у будівлі Головнопоштамту



місце для coffee point

центральный вхід

Передали в оренду за
32 ТИС. ГРН

Стартова орендна плата за
місяць
7 ТИС. ГРН

457,14%

показник зростання
орендної плати


Комерційна нерухомість: м. Чернівці, вул.Героїв Майдану, 46




Передали в оренду за
31 200 ГРН

Стартова орендна плата за
місяць
7 090.23 ГРН

440,04%
показник зростання
орендної плати



Як почати працювати із системою Прозорро.Продажі?

- Ознайомитись із Законом та Постановою КМУ;
 - Обрати майданчик та укласти договір про співпрацю - <https://prozorro.sale/info/elektronni-majdanchiki-ets-prozorroprodazhi-cbd2>;
 - Включити потенційний об'єкт оренди в Перелік;
 - Розмістити в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду.
- 

Які документи необхідно прийняти

- **Рішення місцевої ради, що визначає особливості передачі в оренду комунального майна (місцевий Порядок);**
- **Примірний договір оренди комунального майна;**
- **Методика розрахунку орендної плати для комунального майна;**
- **Порядок розподілу орендної плати.**

Електронні майданчики



Електронні майданчики - це акредитовані юридичні особи, підключені до системи ProZorro. Продажі, які з одного боку співпрацюють з організаторами торгів (державними чи приватними замовниками) та з іншого боку потенційними покупцями. Використання системи ProZorro. Продажі є безкоштовним для всіх державних замовників.

Переваги співпраці з майданчиками

- Послуги майданчика за договором про співпрацю безкоштовні;
- Майданчики супроводжують організаторів під час публікації лотів в систему;
- Майданчики приводять клієнтів: покупців, орендарів;
- Організатор може укласти договір з будь-яким майданчиком - ніяких обмежень немає;
- Організатор може укласти договори з декількома майданчиками (ФДМУ у приватизації уклав договори про співпрацю зі всіма майданчиками).

Критерії вибору електронного майданчика

- Аналітика Прозорро.Продажі - <https://bi.prozorro.sale/#!/> ;
- Рейтинг майданчиків за іншими показниками;
- Відгуки про майданчики;
- Територіальне знаходження офісу майданчику в тому чи іншому регіоні;
- Зручність сайту майданчику та інтерфейсу особистого кабінету.

Публічний модуль аналітики bi.prozorro.sale



Основні результати



Очистити відбори

КІЛЬКІСТЬ АУКЦІОНІВ
241,16 тис

КІЛЬКІСТЬ УЧАСНИКІВ
15,50 тис

ДОХІД
21,09 млрд

ОГОЛОШЕНА ВАРТІСТЬ
1,13 трлн

ПРОПОЗИЦІЙ НА ТОРГИ
2,50

% УСПІШНИХ ТОРГІВ
1,95%

ЗБІЛЬШЕННЯ МІН. ЦІНИ
20,14%

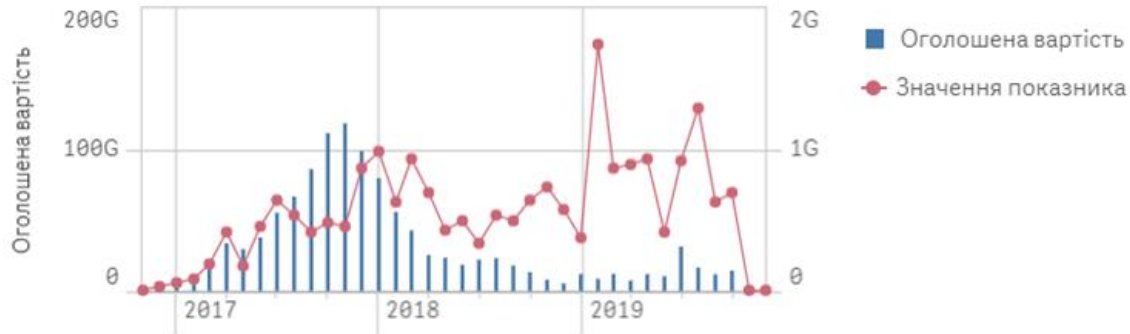
Показник **Дохід**

Тип процедури продажу

Статус аукціону

Ієрархія типів процедури

Динаміка



Рік-Місяць

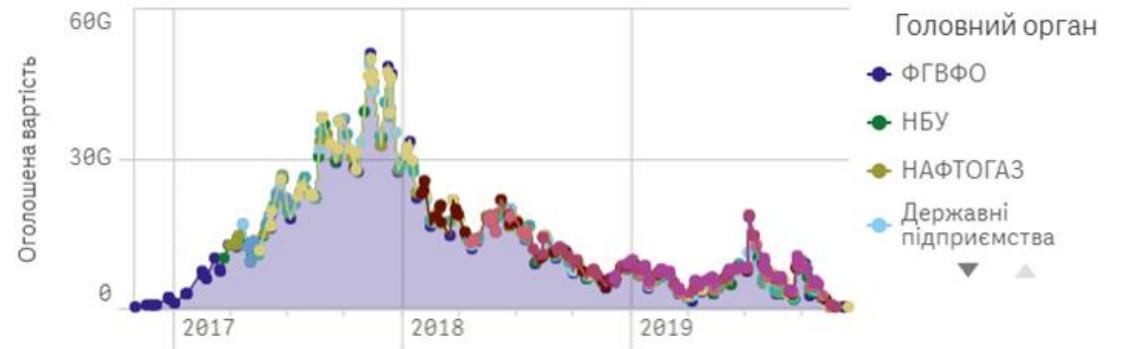
Розподіл показника по групах товарів *

Права вимоги за кредитними договорами
10,14G

Нерухоме майно
7,61G

Грнеча продукція,
неблагородні метали та
супутня продукція
1,87G

Сума доступних лотів *



* Currently showing a limited data set.

Рейтинг майданчиків (з яких подавали пропозиції) по доходу



Нагороди, якими ми пишаємося



**Anti-corruption
startup award
from Citigroup**
Citi T4I Challenge



**C5 Accelerate
and USA Institute of Peace**
The Shield in the Cloud
Innovation Challenge

Technology was
featured in

W I R E D

ДЯКУЄМО!



facebook.com/prozorro.sale



t.me/ProZorroMoney



youtube.com/channel/UCbLoGscHsp0-XjE75KWr-Sw

www.prozorro.sale
bi.prozorro.sale