

ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

(ПОСТАНОВА КМУ №634 ВІД 27.05.2022)



ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



1. ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ДОГОВОРАМИ, ПОГОДЖЕНИМИ АБО УКЛАДЕНИМИ ДО 24 ЛЮТОГО 2022.

Для майна територіальних громад Уряд встановив два випадки, коли орендар звільняється від орендної плати автоматично (без рішення орендодавця чи уповноваженого ОМС).

1. Стосується виключно договорів, що були чинними станом на 24.02.2022 р. або укладені після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24.02.2022 р. або раніше.

2. Це правило застосовується тільки до договорів, орендарями у яких є:

- ▣ *особи підприємці, призвані або прийняті на військову службу після 24.02.2022;*
- ▣ *особи, які використовують майно, розташоване в адміністративно-територіальних одиницях, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану.*



2. АВАНСОВИЙ ВНЕСОК ТА ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТ.

·ОМС та інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів **звільнено від сплати авансового внеску та забезпечувального депозиту.**

·Для усіх інших орендарів **встановлено фіксований розмір авансового внеску та забезпечувального депозиту на рівні місячної орендної плати.** Це стосується виключно договорів, які укладаються у період воєнного стану.

·Протягом воєнного стану орендарі комунального майна, які уклали договори оренди за результатами проведення електронних аукціонів або які уклали договори оренди без проведення аукціону відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону № 157, **мають право на повернення сплачених ними забезпечувальних депозитів.**



2. ПРОДОВЖЕННЯ СЛАЙДУ

Повернення депозитів зобов'язує орендарів, які отримали суми забезпечувальних депозитів, **повернути такі суми орендодавцям до 30 квітня року, що настає за роком, в якому оголошено про припинення чи скасування воєнного стану** на території за місцезнаходженням орендованого майна, але у будь-якому разі не пізніше ніж за три місяці до дати припинення чи скасування договору оренди. Від такого обов'язку будуть звільнені орендарі, договори оренди з якими будуть припинені станом на зазначену дату.

Неповернення орендодавцю депозиту у вказаний строк **буде підставою для дострокового розірвання** договору на вимогу орендодавця.



3. ПІЛЬГОВА ОРЕНДА



Переможці електронних аукціонів, які взяли участь в аукціоні з метою переміщення виробництва та інших активів і потужностей для провадження господарської діяльності з територій Донецької, Луганської, Запорізької, Київської, Миколаївської, Сумської, Харківської, Херсонської, Чернігівської, Кіровоградської, Дніпропетровської, Житомирської, Одеської областей, Автономної Республіки Крим та м. Києва і м. Севастополя, протягом перших шести місяців оренди сплачують орендну плату (у тому числі авансовий внесок) в розмірі 1 гривня за 1 кв. метр орендованої площі.

4. ПРОДОВЖЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

· Договори оренди комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану, вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану. Для продовження договору оренди у такий спосіб заява орендаря та окреме рішення орендодавця не вимагаються.

· ВИКЛЮЧЕННЯ, пільгова пролонгація не застосовується:

· 1. До орендарів, які підпадають під дію ст. 19 Закону № 157. Однак, у цьому випадку балансоутримувач має потурбуватися про своєчасне попередження про непродовження договору. Повідомлення має бути направлено орендарю за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди.

· 2. Якщо рішення про продовження договору оренди було прийняте на аукціоні і аукціон оголошено до дати набрання чинності Постановою. У такому випадку продовження договору оренди відбувається за загальним правилом (п. 143 Порядку № 483), а договір оренди може бути продовжений на той самий строк на який договори оренди були укладені.



5. СКОРОЧЕННЯ ТА СПРОЩЕННЯ ПРОЦЕДУР ПОГОДЖЕНЬ



•40 робочих днів на прийняття рішення про доцільність передачі майна в оренду / про надання згоди на передачу майна в оренду або про відмову у погодженні передачі майна в оренду **скорочено до 7 робочих днів.**

•Коли уповноважений орган не надає погодження чи відмови у такому погодженні(ігнорує прийняття рішення)., то передбачено, що у випадку відсутності погодження або відмови в погодженні **протягом 7 робочих днів з моменту надходження відповідної заява, такі дії уповноваженого органу фактично вважаються мовчазною згодою** щодо прийняття рішення про намір передачі майна в оренду.

6. ОЦІНКА ТА СТРАХУВАННЯ ДЛЯ ОРЕНДАРІВ

У випадку передачі майна в оренду категорії орендарів, що фінансуються з місцевого та державного бюджетів:

·вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його балансової вартості;

·у разі якщо згідно даних бухгалтерського обліку балансова вартість об'єкта не визначена або дорівнює нулю органи місцевого самоврядування не потребують проведення переоцінки об'єкта оренди;

·здійснювати страхування об'єкта оренди не обов'язково;

·оприлюднення договору та акту приймання передачі в електронній торговій системі здійснюється протягом місяця з дати припинення чи скасування воєнного стану.



6. ПРОДОВЖЕННЯ СЛАЙДУ

На період дії воєнного стану запроваджено інший механізм визначення балансової вартості.

У випадку коли балансова вартість відсутня чи становить менше ніж 10 % від первісної вартості об'єкта оренди **проведення переоцінки не є обов'язковим.**

При цьому стартова орендна плата визначається з розрахунку 1 грн за м².

Звертаємо увагу! **Постанова не забороняє здійснити переоцінку, а лише надає право її не здійснювати.**



7. ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

- Скорочено час на проведення аукціону з 20 до 5 днів.
- Граничний термін проведення аукціону, у вигляді 35 днів, залишився без змін.
- Інформація про кожного учасника електронного аукціону є анонімною, тобто такою що не розкривається після завершення аукціону.
- Формування протоколів та підписання його переможцем (три робочих дні) формується в автоматичному режимі після завершення останнього раунду електронного аукціону.
- Підписання протоколу, договору та акти приймання-передачі приміщень здійснюється з використанням КЕП.



8. СУБОРЕНДА

- Постанова надає додаткові дозволи на передачу майна в суборенду за умови, що таке майно перебувало в оренді до 24.02.2022 р.
- Строк дії укладеного відповідно до цього пункту договору суборенди не може перевищувати строку, протягом якого діє воєнний стан, збільшеного на 12 місяців, але у будь-якому разі не може бути більшим за строк договору оренди.



ЯКЕ МАЙНО ПЕРЕДАЄТЬСЯ В СУБОРЕНДУ?

- органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;
- державних і комунальних установ та організацій;
- Збройних Сил України та СБУ;
- 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.



ХТО З ОРЕНДАРІВ МОЖЕ ПЕРЕДАВАТИ МАЙНО В СУБОРЕНДУ?

- органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;
- інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;
- Пенсійний фонд України та його органи;
- заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;
- реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ.





АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

ДЯКУЄМ ЗА УВАГУ!