



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву

б-р Т. Шевченка, 50-Г, м. Київ, 01032

*Щодо роз'яснень з питань оренди*

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув лист РВ ФДМУ по м. Києву від 31.07.2020 № 30-06/6078 стосовно надання роз'яснень з питань оренди, що виникають при продовженні договорів оренди шляхом проведення аукціону та в межах повноважень повідомляє.

Пунктом 143 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року (далі – Порядок) не передбачено подання чинним орендарем звіту про ринкову (оціночну) вартість об'єкта оренди при продовженні договору оренди на аукціоні.

При цьому пунктом 146 Порядку передбачено, що стартова орендна плата визначається в порядку, передбаченому пунктом 52 цього Порядку. Пунктом 52 Порядку визначено, що для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, стартова орендна плата зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

У свою чергу статтею 8 Закону (абзац четвертий частини 4) передбачено, що вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності, зокрема, такої підстави: об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

Крім цього, частинами п'ятою та шостою статті 8 Закону визначено, що:

«5. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого частиною шостою цієї статті. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

6. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених цим Законом, визначається на замовлення орендаря згідно з Порядком передачі майна в оренду як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача».

Таким чином, ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди з метою продовження договору оренди саме за результатами аукціону визначається на замовлення балансоутримувача, а не чинного орендаря.

Крім того відповідно до статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Враховуючи зазначене балансоутримувач може укласти трьохсторонній договір оцінки і покласти оплату на чинного орендаря нерухомого майна.

У свою чергу орендар, зокрема, визначений за результатами аукціону зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди (стаття 8 Закону).

Після отримання заяви орендаря про продовження договору, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, орендодавець протягом десяти робочих днів з дати отримання такої заяви, приймає одне з рішень, передбачених частиною дев'ятою статті 18 Закону (пункт 144 Порядку).

Відповідно до частини дев'ятої статті 18 Закону орендодавець приймає одне з рішень: про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем або про відмову у продовженні договору.

У свою чергу підстави для відмови у продовженні договору оренди передбачені статтею 19 Закону про оренду.

Крім того пунктом 143 Порядку передбачено, що якщо чинний орендар має заборгованість із сплати орендної плати, він не може звертатися із заявою про продовження договору оренди до моменту погашення ним такої заборгованості.

**Перший заступник  
Голови Фонду**

**Леонід АНТОНЕНКО**