



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО МІСТУ КИЄВУ

бульв Т. Шевченка, 50-Г, м.Київ, МСП 01601, 01032, тел./факс (044) 281-00-18
e-mail: kyiv_city@spfu.gov.ua, код ЄДРПОУ 19030825

08. 0 2-21 № 30-10/ 996

**Першому заступнику Голови
Фонду державного майна України
Леоніду АНТОНЕНКУ**

Про надання роз'яснення

Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву (далі – Регіональне відділення) звертається до Вас з проханням надати роз'яснення з приводу порядку нарахування неустойки існуючому орендарю за користування державним майном в період до проведення аукціону.

27.12.2019 року набрав чинності Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 року № 157- IX (далі – Закон), введений в дію 01.02.2020 року, також 17.06.2020 року відповідно, набрав чинності «Порядок передачі в оренду державного та комунального майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року № 483 (далі – Порядок).

Згідно п. 143 Порядку, Орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди.

Відповідно до п. 144 Порядку, 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.

Регіональним відділенням, відповідно ч. 9 ст. 18 Закону, приймається рішення щодо продовження договору оренди шляхом проведення аукціону, за результатами якого, договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

Пунктом 151 Порядку встановлено, що якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено. При цьому якщо строк дії договору

оренди з чинним орендарем закінчився, такий договір вважається продовженим до моменту укладання договору з переможцем аукціону або до моменту настання випадку, передбаченого п. 152 Порядку.

Разом з тим, умови типового договору оренди, укладеного з чинними орендарями, містять такі пункти:

- Пункт 10.1, яким встановлено чіткий термін дії договору.
- Пункт 10.11: якщо орендар не виконує обов'язку щодо повернення майна, орендодавець має право вимагати від орендаря сплати неустойки в розмірі 10% за користування майном за час прострочення.

Тобто пункти 151 та 152 Порядку – не містяться в типових договорах оренди з діючими орендарями.

Відповідно, в процесі укладання договорів оренди за результатами аукціону **виникли такі питання:**

1. Чи правомірно нарахування неустойки по договору оренди, коли Орендарем повернуто з користування нерухоме майно після проведення електронного аукціону, але участь в ньому чинний орендар не приймав? У випадку правомірності, неустойка нараховується з дати закінчення договору оренди чи з дати проведення аукціону?
2. З якої дати потрібно нараховувати неустойку, якщо чинний орендар приймав участь в електронному аукціону, але за результатами аукціону даного Орендаря не визнано переможцем?

Щодо першого питання, Регіональне відділення вважає, що нарахування неустойки повинно бути здійснене з дати закінчення терміну дії договору оренди до дати фактичного звільнення (за актом приймання-передачі (повернення) державного майна відповідно до договору оренди та положень Цивільного кодексу України.

Щодо другого питання, Регіональне відділення вважає, що неустойку потрібно нараховувати з дати закінчення договору, незалежно від того, чи брав чинний орендар участь в електронному аукціоні

У зв'язку з вищезазначеним, просимо надати роз'яснення з поставлених питань щодо підстав та термінів нарахування неустойки.

**В.о. начальника Регіонального
відділення Фонду державного
майна України по м. Києву**

Яна МАТІЄВА