



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 Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

**Акціонерне товариство
комерційний банк «Приватбанк»**

вул. Набережна Перемоги, 30,
м. Дніпро, 49094

*Щодо деяких питань, пов'язаних
з продовженням договорів оренди майна
за результатами проведення аукціону*

У Фонді державного майна України розглянуто листи Акціонерного товариства комерційний банк «ПРИВАТБАНК» від 03.12.2021 № Е.18.0.0.0/4-211203/2049 та від 18.01.2022 № Е.18.0.0.0/4-220118/20515 стосовно деяких питань, пов'язаних з продовженням договорів оренди майна за результатами проведення аукціону та в межах повноважень повідомляємо.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, а також передачею права на експлуатацію такого майна, що перебуває в державній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, регулюються нормами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», яка набрала чинності 17 червня 2020 року (далі – Порядок передачі майна в оренду) деталізовано окремі процедурні моменти передачі майна в оренду.

Згідно з частиною першою статті 18 Закону про оренду продовження договорів здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті, відповідно до якої договори оренди можуть бути продовжені без проведення аукціону.

Абзацом першим пункту 144 Порядку передачі майна в оренду, визначено, що 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 про оренду, а саме:

про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди

може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем; про відмову у продовженні договору з підстав, передбачених статтею 19 Закону.

Тобто, орендодавцем має бути прийняте рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

У свою чергу пунктом 151 Порядку передачі майна в оренду передбачено що, у разі коли переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем, балансоутримувачем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна. Додаткова угода укладається шляхом викладення договору оренди в новій редакції згідно з примірним договором оренди. У разі відмови балансоутримувача від підписання додаткової угоди про продовження договору оренди така угода укладається між орендодавцем та чинним орендарем.

Додаткова угода про продовження договору оренди майна оприлюднюється в порядку та строки, передбачені Порядком передачі майна в оренду для оприлюднення договорів оренди.

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 укладення договору з переможцем аукціону або до моменту настання випадку, передбаченого пунктом 152 Порядку передачі майна в оренду.

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (далі – Примірний договір), затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна».

Відповідно до пункту 12.1 Примірного договору договір оренди набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

Згідно з пунктом 74 Порядку передачі майна в оренду переможець аукціону протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону укладає договір оренди об'єкта оренди та підписує акт приймання-передачі.

При цьому, якщо договір продовжується за результатами аукціону і переможцем аукціону став чинний орендар, підписання актів приймання-передачі не потрібно, з огляду на те, що чинний орендар, який став переможцем аукціону, на підставі первісного договору оренди вже користується орендованим майном.

Тобто, до моменту укладення договору з переможцем аукціону, договір

вважається продовженням і чинний орендар має право користуватися орендованим майном та штрафні санкції у такому випадку не передбачені.

Крім того, без проведення аукціону можуть бути продовжені договори оренди державного майна, які укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством щодо оренди комунального майна.

Підприємства, установи, організації, що надають соціально важливі послуги населенню, визначаються згідно з додатком 4 Порядку передачі майна в оренду.

Також, потрібно зазначити, що згідно з частиною дев'ятою Закону про оренду після отримання заяви орендаря про продовження договору, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, орендодавець (або представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи) згідно з Порядком передачі майна в оренду приймає одне з таких рішень:

про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем;

про відмову у продовженні договору з підстав, передбачених статтею 19 Закону про оренду.

Так, відповідно до пункту 144 Порядку передачі майна в оренду 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 про оренду.*

Стосовно комунального майна абзацами четвертим та п'ятим пункту 144 Порядку зроблено уточнення, що *якщо рішенням представницького органу місцевого самоврядування встановлено, що рішення про продовження договору оренди або про відмову у продовженні приймаються представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеним ним органом, відповідні рішення приймаються протягом 60 робочих днів з дати отримання заяви орендаря про продовження договору.*

Неприйняття протягом зазначеного строку одного із зазначених рішень представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеним ним органом вважається прийняттям ним рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

Таким чином, якщо прийняття рішення про продовження договору оренди належить до компетенції представницького органу місцевого самоврядування чи визначеного ним органу, і жодне з рішень не було прийнято, то *договір оренди вважається чинним, а орендодавець зобов'язаний вжити заходів для оголошення аукціону.*

Так саме, договори оренди державного майна вважаються чинними до прийняття відповідного рішення орендодавцем, передбаченого частиною дев'ятою статті 18 Закону про оренду, а орендодавець зобов'язаний вжити заходів для оголошення аукціону.

Відповідно до статті 764 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) якщо наймач продовжує володіти та/або користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Після закінчення терміну договору оренди наймач, не повідомивши наймодавця про своє бажання укласти договір оренди на новий строк, може продовжувати користуватися орендованим майном при відсутності заперечень з боку наймодавця, а тому договір може вважатися поновленим на тих самих умовах.

Водночас питання продовження договору оренди державного чи комунального майна регулюються Законом про оренду, як спеціальним нормативним актом у визначеній сфері та не містить положень щодо автоматичного продовження – пролонгації.

Відповідно до частини першої статті 18 Закону про оренду продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою згаданої статті.

Таким чином договір оренди державного та комунального майна не може вважатися автоматично продовженим, якщо не було проведено аукціон.

Прошу взяти до уваги, що Фонд не мав технічної можливості виконувати доручення та надсилати відповіді у встановлені терміни з початку агресії російської федерації, оскільки тимчасово було призупинено функціонування ІТ інфраструктури та систем Фонду на період їх перенесення у безпечне розташування, у тому числі системи електронного документообігу.

Відповідне перенесення ІТ інфраструктури відбувалось з метою збереження даних реєстрів, що містять суспільно важливу інформацію про державне майно, державні підприємства тощо, ведення яких здійснюється Фондом, та запобігання можливості пошкодження систем збереження інформації і запобігання витоку важливих даних.

На поточний момент вживаються заходи щодо переналаштування систем для функціонування у захищеному стані та налагоджується робота інформаційно-комунікаційних систем Фонду.

Заступник Голови Фонду

Леонід АНТОНЕНКО