



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 _____

Регіональні відділення Фонду державного майна України

*Щодо проведення оцінки об'єкта
оренди при продовженні договору*

З метою забезпечення єдиних підходів у застосуванні законодавства про оренду державного майна при продовженні договорів оренди за результатами аукціону Фонд державного майна України (далі – Фонд) інформує.

Продовження договору оренди регламентується, зокрема, статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та пунктами 134-152 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок).

Так, продовження договору оренди без проведення аукціону чітко регламентовано і передбачає собою, зокрема, наявність незалежної оцінки об'єкта оренди яка надається орендодавцю орендарем відповідно до частини шостої статті 8 та частини восьмої статті 18 Закону.

Разом з тим, при продовженні договорів оренди за результатами аукціону з поданням незалежної оцінки (у передбачених законодавством випадках) виникають труднощі.

Частиною п'ятою Закону визначено, що:

«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.».

Таким чином, обов'язок надання незалежної оцінки покладено саме на балансоутримувача. Разом з тим, в практичній діяльності регіональних відділень Фонду трапляються випадки ухилення балансоутримувачів від проведення незалежної оцінки, у тому числі у зв'язку із відсутністю заздалегідь забюджетованих коштів на оплату робіт з оцінки. У свою чергу відсутність оцінки унеможливорює розрахунок орендодавцем стартової

орендної плати для проведення аукціону. В таких випадках можуть бути пропущені граничні строки прийняття орендодавцем рішення про продовження договору, а відтак збільшуються ризики припинення договору у зв'язку із закінченням його строку за відсутності вини орендаря. Розвиток подій за таким сценарієм є небажаним з огляду на можливі втрати надходжень від орендних платежів, а також з урахуванням значних ризиків оскарження орендарями в судах неприйнятних для них управлінських рішень.

З метою запобігання припиненню договорів оренди та відповідної мінімізації втрат орендних платежів Фонд державного майна України рекомендує орендодавцям під час прийняття рішень про продовження договорів і оголошення відповідних аукціонів враховувати наступне.

1. Якщо балансоутримувач ухиляється від проведення оцінки через відсутність коштів, відповідні витрати можуть бути покладені на чинного орендаря з наступним відшкодуванням цих витрат переможцем аукціону. Частиною першою статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено, що:

«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».

Таким чином за домовленістю сторін проведення оцінки об'єкта оренди можливе на підставі тристороннього договору у якому балансоутримувач – замовник, чинний орендар – платник, оцінювач – суб'єкт оціночної діяльності який має відповідний сертифікат.

При цьому орендодавець може затвердити додаткову умову оренди про покладення на переможця аукціону на продовження (якщо ним стане особа інша ніж чинний орендар) обов'язку з відшкодування чинному орендарю витрат на проведення оцінки.

2. Якщо балансоутримувач ухиляється від проведення оцінки і також відмовляється від взаємодії з чинним орендарем з метою організації проведення оцінки, орендодавець, діючи за аналогією закону, для цілей визначення стартової ціни аукціону має право покладатися на результати оцінки, проведеної на замовлення чинного орендаря. У такому випадку орендодавець повинен мати докази ухилення балансоутримувача від виконання вимог закону (зокрема, залишені без вчасної відповіді звернення орендаря або орендодавця тощо).

Орендодавцю належить у таких випадках затверджувати додаткову умову оренди про покладення на переможця аукціону на продовження (якщо ним стане особа інша ніж чинний орендар) обов'язку з відшкодування чинному орендарю витрат на проведення оцінки.

3. Орендодавцям належить приймати рішення про припинення договору оренди у зв'язку із закінченням строку його дії у виняткових випадках і лише якщо перелічені вище способи врегулювання були вичерпані і не принесли результатів.

Звертаємо при цьому увагу, що незалежно від способу проведення оцінки необхідно дотримуватися визначених Порядком строків на кожному з етапів продовження договору оренди за результатами аукціону.

Просимо доводити зазначену інформацію до балансоутримувачів та орендарів, які бажають продовжити договір оренди на новий строк.

Заступник Голови Фонду

Леонід АНТОНЕНКО