

ПОРЯДОК ПРОДОВЖЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НА АУКЦІОНІ



ФОНД
ДЕРЖАВНОГО
МАЙНА
УКРАЇНИ

3
МІСЯЦІ

до закінчення
строку договору
оренди

Орендодавець перевіряє в ЕТС
наявність заяви від орендаря
про намір продовжити договір оренди

> за 3 місяці

до закінчення
строку дії
договору
оренди

1

ПОДАЧА ЗАЯВКИ

ЗАЯВА ЧЕРЕЗ ЕТС НАДІЙШЛА

ЗАЯВА ЧЕРЕЗ ЕТС ВІДСУТНЯ

2

ПЕРЕВІРКА ЗАЯВКИ

Орендодавець перевіряє:

- 1 наявність заборгованості перед бюджетом
- 2 наявність звернення балансоутримувача про те, що об'єкт йому потрібен для власних потреб
- 3 наявність довідки балансоутримувача з інформацією про заборгованість або інші порушення (довідка, перебачена частиною шостою ст. 18 Закону)
- 4 наявність звіту про оцінку
- 5 наявність рецензії на звіт

Орендодавець повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та повідомляє про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

> за 1 місяць

до закінчення
строку дії
договору
оренди

Увага! Орендодавець не зобов'язаний питати у балансоутримувача або його органу управління про наявність заборгованості, довідки з інформацією про заборгованість або інші порушення. Він зобов'язаний лише прийняти ці документи до уваги, якщо вони є. Якщо їх немає, орендодавець презюмує, що підстав для відмови, які можуть потенційно впливати з таких документів, немає.

Також орендодавець не повинен вимагати звіт про оцінку та рецензію на звіт у орендаря. Відповідно до вимог закону звіт про оцінку має подавати балансоутримувач якщо договір, що продовжується, не було укладено на аукціоні або конкурсі. Якщо було, звіт про оцінку не вимагається.

3

ОРЕНДОДАВЕЦЬ ПРИЙМАЄ РІШЕННЯ ЗА НАСЛІДКАМИ ПЕРЕВІРКИ

10
робочих
днів

з дати
отримання
заяви

Заборгованість та звернення балансоутримувача про те, що об'єкт потрібен для власних потреб відсутні

Орендодавець приймає рішення про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем.

Заборгованість та звернення балансоутримувача про те, що об'єкт потрібен для власних потреб наявні

Орендодавець приймає рішення про відмову у продовженні договору.

10
робочих
днів

з дати отримання заяви і документів від орендаря

4

ОРЕНДОДАВЕЦЬ ВИЗНАЧАЄ СТАРТОВУ ОРЕНДНУ ПЛАТУ (якщо рішення п.3 позитивне)

Якщо договір було укладено на аукціоні або конкурсі, то стартова орендна плата дорівнює найбільшому із значень: останній місячній орендній платі чи 1% від балансової вартості об'єкта

Якщо договір було укладено без аукціону або конкурсу, то стартова орендна плата дорівнює найбільшому із значень: останній місячній орендній платі чи 1% від ринкової вартості об'єкта

Увага! Якщо об'єкт оренди пропонується для погодинного використання, то 1% вартості додатково множиться на відношення часу використання об'єкта до часу протягом одного місяця.

5

ЯКЩО СТАРТОВУ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ВИЗНАЧИТИ НЕ МОЖЛИВО, ОРЕНДОДАВЕЦЬ СКАСОВУЄ СВОЄ РІШЕННЯ; ЯКЩО МОЖЛИВО – ОГОЛОШУЄ АУКЦІОН

< 10
робочих
днів

з дати
отримання
заяви

5.1 Договір було укладено без аукціону або конкурсу та орендар не подав звіт про оцінку разом із заявою

Орендодавець звертається до балансоутримувача та орендаря з пропозицією надати інформацію про об'єкт, необхідну для внесення до ЕТС, а також про оцінку об'єкта оренди та дає розумний строк для надання відповідної інформації. Орендодавець повідомляє балансоутримувача, що витрати можуть бути покладені на чинного орендаря з наступним відшкодуванням цих витрат переможцем аукціону. 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.

рекомендовано надавати
балансоутримувачу для надання
оцінки або балансової вартості
об'єкта

< 10
робочих
днів

Орендодавець отримав
звіт про ринкову оцінку об'єкта
(перейдіть до п.5.3)

На запит орендодавця,
балансоутримувач повідомляє,
що об'єкт йому потрібен
для власних потреб

Орендодавець скасовує своє рішення про оголошення аукціону та приймає рішення про відмову у продовженні договору на підставі необхідності балансоутримувача в такому майні для задоволення власних потреб. Балансоутримувач повинен обґрунтувати, у чому полягають його потреби.

3
робочих
дні

після отримання відповіді
від балансоутримувача

Орендодавець не отримує
звіт про оцінку у визначений
ним строк у своєму листі

Орендодавець скасовує своє рішення про оголошення аукціону та приймає рішення про припинення договору на підставі завершення його строку.* Перш, ніж прийняти рішення про припинення договору, будь ласка, ознайомтеся з роз'ясненнями, які надав Фонд у листі від 24.11.2020 № 10-16-23908, доступному за посилання:
https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/vidpovid_f.pdf

* згідно статті 291 Господарського кодексу України, статті 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", статті 764 Цивільного кодексу України

> за 1 місяць
до закінчення
строку дії
договору оренди

після спливу терміну
у своєму листі

5

ЯКЩО СТАРТОВУ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ВИЗНАЧИТИ НЕ МОЖЛИВО, ОРЕНДОДАВЕЦЬ СКАСОВУЄ СВОЄ РІШЕННЯ; ЯКЩО МОЖЛИВО – ОГОЛОШУЄ АУКЦІОН

< 10
робочих
днів

з дати
отримання
заяви

5.2 Договір було укладено на аукціоні або конкурсі

Орендодавець звертається до балансоутримувача надати балансову вартість* об'єкта для розрахунку стартової орендної плати у розумний строк.

рекомендовано надавати
балансоутримувачу для надання
оцінки або балансової вартості
об'єкта

< 10
робочих
днів

Орендодавець отримав
інформацію про балансову
вартість
(перейдіть до п.5.3)

На запит орендодавця,
балансоутримувач повідомляє,
що об'єкт йому потрібен
для власних потреб

Орендодавець скасовує своє рішення про оголошення аукціону та приймає рішення про відмову у продовженні договору на підставі необхідності балансоутримувача в такому майні для задоволення власних потреб. Балансоутримувач повинен обґрунтувати, у чому полягають його потреби.

3
робочих
дні

після отримання відповіді
від балансоутримувача

Орендодавець не отримує
інформацію про балансову
вартість або звіт про оцінку у
визначений ним строк у
своєму листі

Орендодавець скасовує своє рішення про оголошення аукціону та приймає рішення про припинення договору на підставі завершення його строку.** Перш, ніж прийняти рішення про припинення договору, будь ласка, ознайомтеся з роз'ясненнями, які надав Фонд у листі від 24.11.2020 № 10-16-23908, доступному за посилання:
https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/vidpovid_f.pdf

** згідно статті 291 Господарського кодексу України, статті 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", статті 764 Цивільного кодексу України

> за 1 місяць
до закінчення
строку дії
договору оренди

після спливу терміну
у своєму листі

* У випадку продовження договору на аукціоні стартова орендна плата розраховується відповідно до 146 пункту Порядку. 146 пункт вимагає порівняти, що більше: остання місячна орендна плата чи визначена відповідно до 52 пункту Порядку. 52 пункт порядку передбачає, що стартова орендна плата визначається як 1% від вартості, визначеної статтею 8 Закону. Частина перша статті 8 Закону говорить, що потрібно брати балансову вартість, а частина четверта 8 статті робить виключення: якщо договір було укладено не на конкурсних засадах, то потрібно брати ринкову. Отже, якщо договір було укладено на конкурсних засадах, то 1% береться від балансової вартості, а якщо не на конкурсних, то – від ринкової. Отримане значення порівнюється з останньою місячною орендною платою: найбільше значення і буде стартовою орендною платою.

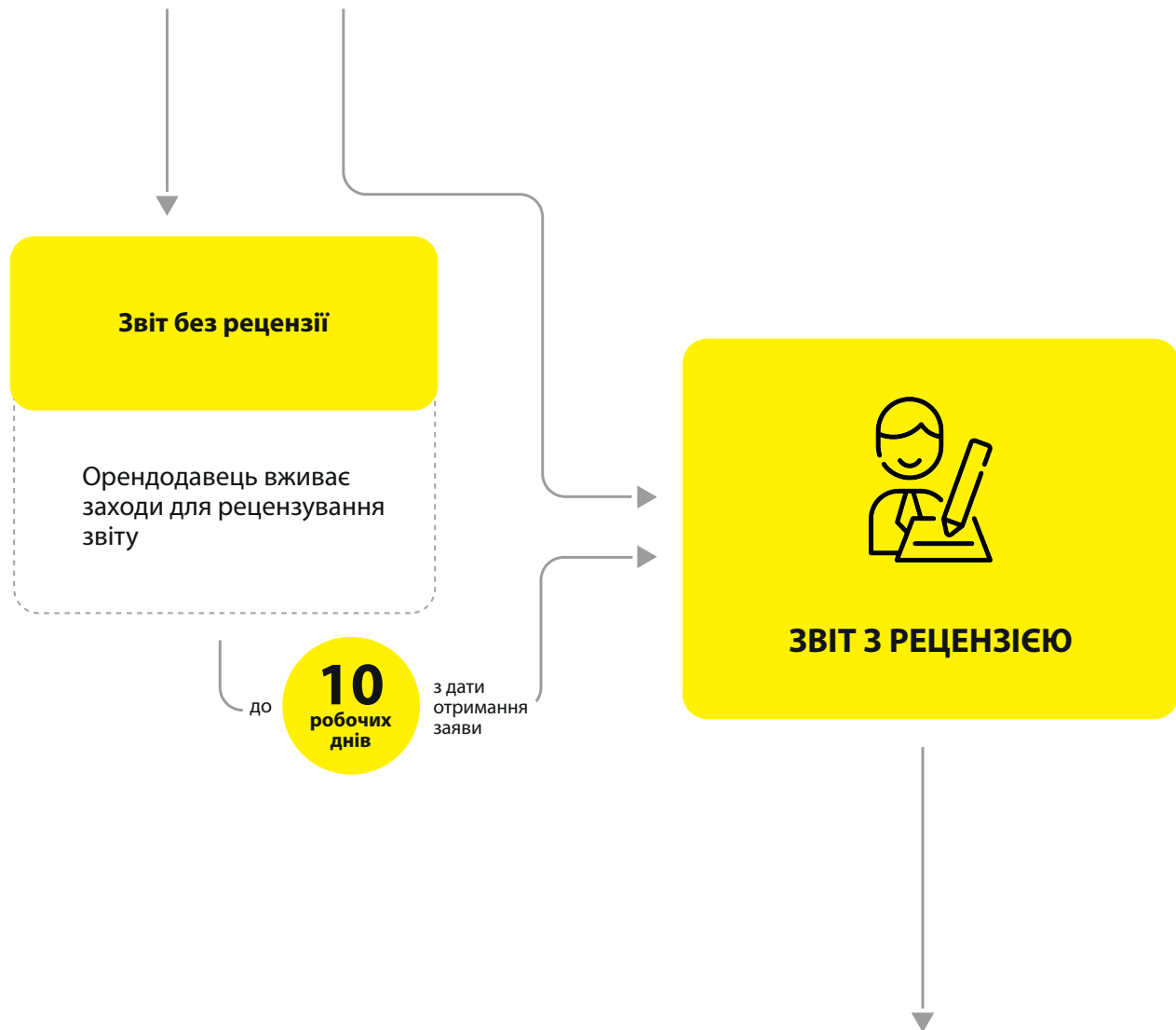
5

ЯКЩО СТАРТОВУ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ВИЗНАЧИТИ НЕ МОЖЛИВО,
ОРЕНДОДАВЕЦЬ СКАСОВУЄ СВОЄ РІШЕННЯ;
ЯКЩО МОЖЛИВО – ОГОЛОШУЄ АУКЦІОН

< 10
робочих
днів

з дати
отримання
заяви

5.3 Договір було укладено без аукціону або конкурсу та орендар вже подав звіт про оцінку із заявою



10
робочих
днів

з дати прийняття
рішення

Орендодавець оприлюднює в електронній торговій системі оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди та прийняте ним рішення про оголошення аукціону.