

## **Продовження договору оренди за новим Законом**

Нагадаємо, що з 1 лютого в Україні вступив у дію новий Закон, відповідно до якого оренда державного майна (комунального, до речі, теж) буде відбуватись через систему ProZorro.Продажі.

Це новий етап публічних онлайн аукціонів з рівними можливостями для усіх потенційних орендарів.

Згідно зі ст. 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або ж без проведення аукціону.

### **Продовження договору оренди без аукціону.**

#### ***Договори які можуть бути продовженні без проведення аукціону:***

- Договори, які продовжуються вперше і які укладені на 5 років або менше;
- Договори укладені без проведення аукціону з установами та організаціями (бюджетні організації, релігійні організації для проведення релігійних обрядів, Пенсійний фонд, музеї, заклади освіти тощо);
- Договори укладені з підприємствами і організаціями, що надають соціальні важливі послуги.

#### ***Дії Орендаря:***

Орендар, який має право на продовження договору без аукціону, звертається із заявою про продовження договору не пізніше ніж за 3 місяці до закінчення строку дії договору. Якщо орендар порушив цей термін, орендодавець повідомляє орендаря не пізніше ніж за 1 місяць до закінчення строку дії договору, що договір припиняється на підставі закінчення строку і орендоване приміщення необхідно звільнити і підписати акт приймання-передачі.

Крім того, якщо орендар має заборгованість з орендної плати він не може звертатися із заявою про продовження договору, поки не погасить заборгованість.

Орендар разом із заявою надає орендодавцю звіт про оцінку майна та рецензію на цей звіт. Якщо заява подається підприємством, що надає важливі соціальні послуги населенню, орендар подає документи, які це підтверджують.

#### ***Орендодавець приймає рішення:***

Після отримання заяви і документів від орендаря орендодавець протягом 10 робочих днів отримує у балансоутримувача довідку з інформацією про: наявність або відсутність заборгованості з орендної плати, страхових платежів, результати перевірок, які проводилися протягом дії договору, інформація про цільове використання об'єкта оренди протягом дії договору. Або таку довідку надає орендар

разом із заявою про продовження та документами. Рішення про продовження договору приймає орендодавець при погодженні уповноваженого органу управління або балансоутримувача, якщо це передбачено його статутними документами, не пізніше чим через 30 календарних днів з дати отримання заяви та документів.

## **Продовження договорів оренди державного майна за результатами аукціону.**

### ***Дії Орендаря:***

Орендар, який бажає продовжити договір, що підлягає продовженню на аукціоні, звертається до орендодавця із заявою не пізніше чим за 3 місяці до закінчення строку дії договору.

Якщо орендар не подав заяву у цей строк, то орендодавець не пізніше ніж за 1 місяць до закінчення строку дії договору повідомляє орендаря про припинення договору на підставі закінчення строку і повідомляє про необхідність звільнення приміщення і підписання акта приймання-передачі.

Якщо є заборгованість з орендної плати до подання заяви її необхідно погасити.

### ***Проведення аукціону:***

1. Рішення про оголошення аукціону та оголошення проведення аукціону на продовження договору містить:
  - інформацію про чинний договір оренди: найменування і адреса орендаря та орендодавця і балансоутримувача, дата укладення, строк договору і дата закінчення договору, ***інформацію про те, що чинний орендар має переважне право на продовження такого договору, яке реалізується шляхом участі чинного орендаря в аукціоні на продовження договору оренди;***
  - інформацію, що зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду;
  - У разі здійснення орендарем невід'ємних поліпшень інформацію про їх вартість, підтверджених висновком будівельної експертизи, із зазначенням дати їх завершення, копію рішення орендодавця про надання згоди на поліпшення, копію звіту про оцінку майна та рецензію на цей звіт.
2. Стартова орендна плата визначається у розмірі 1% від балансової вартості, але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується.
3. Розмір гарантійного внеску встановлюється від 2 до 6 стартових орендних плат в залежності від строку дії договору, крім чинного орендаря, для якого цей розмір становить половину стартової орендної плати за 1 місяць.
4. Чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди в ході аукціону за умови, що він бере участь в такому аукціоні та зробив закриту цінову пропозицію, яка є не меншою, ніж розмір стартової орендної плати.  
Для реалізації переважного права чинний орендар надає згоду сплачувати орендну плату, яка є рівною ціновій пропозиції учасника, що подав найвищу цінову пропозицію, у разі чого орендар набуває статусу переможця аукціону. Згода надається в ході спеціального етапу аукціону шляхом натискання кнопки в ЕТС. У разі відмови орендаря сплачувати орендну плату, яка є рівною ціновій пропозиції учасника, що подав найвищу цінову пропозицію, переможцем аукціону визнається учасник, який подав наступну за величиною цінову пропозицію.

5. Якщо переможець відмовився підписати протокол або з'ясувалося, що він не відповідає критеріям ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» тобто не може бути орендарем, тоді ЕТС автоматично присвоює аукціону статус «аукціон не відбувся» і тоді протягом 5 робочих днів оголошується аукціон на тих же умовах.
6. У разі коли для участі в аукціоні на продовження договору подано лише одну заяву, договір оренди укладається з таким заявником або продовжується з чинним орендарем, якщо таким заявником є чинний орендар.
7. Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку дії.
8. Аукціон на продовження договору визнається таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду, в разі:
  - Відсутності учасників аукціону;
  - Ненадходження від жодного учасника аукціону цінової пропозиції, нездійснення жодним учасником кроку аукціону;
  - Закінчення аукціону без визначення переможця за умови настання випадку, коли чинний орендар не відповідає ст.4.У такому разі оголошується аукціон. Якщо і цей аукціон не відбувся оголошуються аукціони із зниженням стартової орендної плати на 50% та аукціон за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій.

***Орендодавець може відмовити у продовженні договору у випадках:***

Рішення про відмову у продовженні договору може бути прийнято у таких випадках:

- обґрунтуванні власних потреб уповноваженого органу управління або балансоутримувача;
- неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням;
- наявність об'єкта у переліку об'єктів, що підлягають приватизації.
- якщо орендар не надав звіт про оцінку майна у визначений строк;
- якщо орендар порушував умови договору та не усунув порушення у строк, визначений у приписі орендодавця та/або балансоутримувача;
- якщо орендар прострочив сплату орендної плати більше 3 місяців;
- якщо орендар станом на дату довідки балансоутримувача має заборгованість з орендної плати або не застрахував об'єкт чи має заборгованість зі сплати страхових платежів.

Варто зазначити, що у разі коли протягом 30 календарних днів з дати отримання заяви на продовження договору від уповноваженого органу управління не отримано погодження, рішення про продовження договору вважається погодженим.