



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Що змінилося в оренді в умовах воєнного стану



КИЇВ, 2022

ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ
ЦЕ ДОБРЕ 



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Зустріч/тренінг відбувається у рамках Програми «Децентралізація приносить кращі результати та ефективність» (DOBRE), що виконується міжнародною організацією Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) та фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID).



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

«Автоматично» звільняються

ВСІ договори, чинні станом на 24.02.2022 р. або укладені після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24.02.2022 р. або раніше, **ЯКЩО** орендарями у них є:

1	фізичні особи або ФОП, призвані або прийняті на військову службу після 24.02.2022 р.
2	будь-які особи, які використовують майно, розташоване в адміністративно-територіальних одиницях, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану (Донецька область; Запорізька область в межах Бердянського, Василівського, Мелітопольського, Пологівського районів; Луганська область; Миколаївська область в межах Баштанського, Вознесенського районів (крім селищ міського типу Доманівка, Братське, м. Южноукраїнська), Миколаївського району (крім м. Миколаєва); Харківська область в межах Богодухівського району (крім мм. Валків, Богодухова, смт Краснокутськ), Ізюмського району, Куп'янського і Харківського районів (крім м. Мерефи, смт Нова Водолага, м. Харкова), Чугуївського району (крім м. Змієва); Херсонська область; Автономна Республіка Крим; м. Севастополь)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Строк звільнення від оплати:

на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення
чи скасування, але у будь-якому разі до кінця 2022 року
(пп. 1 п. 1 Постанови)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Підтвердження статусу орендаря:

запис у військовому квитку, посвідченні офіцерів і генералів, посвідченні прапорщиків (мічманів)

- ✓ *ФО/ФОП або члени їх сімей надають орендодавцеві підтвердження факту проходження військової служби у строк до 60 днів після завершення воєнного стану або припинення військової служби*
- ✓ *Спосіб, у який має бути надане підтвердження, Постанова не регламентує. Тобто ОМС самі вирішують, у який спосіб вони будуть отримувати підтвердження*



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

З якого часу діє ця норма?

Постанова набула чинності 01.06.2022 р., а право на звільнення від орендної плати у зазначених осіб виникло з першого дня введення воєнного стану.

Підпункт 5 п. 1 Постанови зобов'язує орендодавця у разі отримання відповідної інформації від про орендаря-захисника, а також в усіх випадках, коли майно розташоване на відповідній території, автоматично перерахувати орендну плату.

У разі наявності на дату набрання чинності Постановою переплати кошти зараховуються в рахунок орендної плати за майбутній період.

Окреме рішення уповноваженого органу для цього не потрібно



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

У нас є п. 12 Постанови,

згідно з яким ОМС можуть додатково приймати рішення з питань, визначених [пунктом 1](#) цієї постанови, відповідно до [Закону України](#) «Про місцеве самоврядування в Україні»



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Про які випадки йдеться у п. 1?

про можливість звільнення від орендної плати на період воєнного стану, але не довше ніж до 30.09.2022 р., за договорами оренди, чинними станом на 24.02.2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24.02.2022 р. або раніше, майна розміщеного:

- на територіях Київської, Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Миколаївської областей і м. Києва (крім адміністративно-територіальних одиниць на визначених територіях);
- у закладах культури і освіти, якщо об'єкт оренди було передано в оренду на погодинній основі

(пп. 2 п. 1 Постанови)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Про які випадки йдеться у п. 1?

про можливість звільнення від орендної плати на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30.05.2022 р., за договорами оренди, чинними станом на 24.02.2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24.02.2022 р. або раніше, орендарів, які використовують майно, розміщене на територіях **Кіровоградської, Дніпропетровської, Житомирської, Одеської областей**

(пп. 3 п. 1 Постанови)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Про які випадки йдеться у п. 1?

про можливість зниження орендної плати на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди, чинними станом на 24.02.2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24.02.2022 р. або раніше, у наступних обсягах:

- 1) орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів), крім визначених пп. 1-3 п. 1 Постанови, - до 75 % розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);
- 2) орендарям, крім визначених пп. 1-3 п. 1 Постанови, - до 50 % розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);
- 3) орендарям на територіях, визначених пп. 2-3 п. 1 Постанови, - до 50 % розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30.09.2022 р. і 30.05.2022 р. відповідно і до 31.12.2022 р.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Чи рахувати пільги та звільнення як державну допомогу та як бути з регуляторними процедурами?

Ні, «пільги» від оренди рахувати та обліковувати у період воєнного стану не потрібно, бо згідно з ч. 10 ст. 9 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» (у редакції ЗУ [№ 2259-IX від 12.05.2022](#)) у період дії воєнного стану на акти органів місцевого самоврядування, військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій, а також їх посадових осіб не поширюються вимоги [Закону України](#) "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" та [Закону України](#) "Про державну допомогу суб'єктам господарювання"



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

**АВАНСОВИЙ ВНЕСОК ТА
ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТ
ДЛЯ ОРЕНДАРІВ З Ч. 1 СТ. 15 ЗАКОНУ № 157**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Договір укладається в період воєнного стану =

= авансовий внесок та забезпечувальний депозит:

не сплачуються, якщо орендар:	1) орган державної влади та ОМС, інша установа і організація, діяльність якої фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів; 2) Пенсійний фонд України та його органи
сплачуються в розмірі 1 місячної орендної плати, якщо орендар:	1) релігійна організація і бере приміщення для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній; 2) дипломатичне представництво, консульська установа іноземної держави, представництво міжнародної міжурядової організації в Україні і бере приміщення для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕДАЧІ МАЙНА В ОРЕНДУ «БЮДЖЕТНИКАМ»



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Особливості для орендарів з абз. 2 ч. 1 ст. 15 Закону № 157

Передача майна органам державної влади та ОМС, іншим установам і організаціям, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів,

в умовах воєнного стану здійснюється:

1	із визначенням вартості об'єкта оренди за його балансовою вартістю станом на останнє число місяця, який передує даті подання заяви про оренду майна (як для укладення нових, так і для продовження договорів). При цьому, якщо балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю або відсутня, переоцінка такого об'єкта не проводиться
2	без страхування об'єкта оренди
3	без оприлюднення договору оренди та акту приймання-передачі (оприлюднюються в ЕТС протягом 1 місяця з дня припинення/скасування воєнного стану)



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Важливо!

На період воєнного стану інформація про орендарів, якими є

- 1) органи державної влади;
- 2) ОМС;
- 3) інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;
- 4) Пенсійний фонд України та його органи,

та прийняті уповноваженими органами рішення щодо оренди майна такими орендарями **не публікуються в ЕТС**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ МАЙНА ДЛЯ ІНШИХ КАТЕГОРІЙ ОРЕНДАРІВ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

На період воєнного стану:

На період воєнного стану у разі, коли залишкова балансова вартість об'єкта оренди, що є нерухомим майном, є меншою, ніж 10 % його первісної балансової вартості, або інформація про залишкову балансову вартість такого об'єкта оренди відсутня, з метою розрахунку стартової орендної плати для проведення електронного аукціону на право оренди нерухомого майна балансоутримувач може не здійснювати переоцінку такого об'єкта оренди.

Стартова орендна плата для проведення електронного аукціону в такому разі встановлюється з розрахунку 1 гривня за 1 кв. метр об'єкта оренди, а гарантійний внесок встановлюється в порядку, визначеному абз. 8-14 [пункту 58](#) Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483.

Питання по оцінці рухомого майна



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ПРОДОВЖЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРІВ

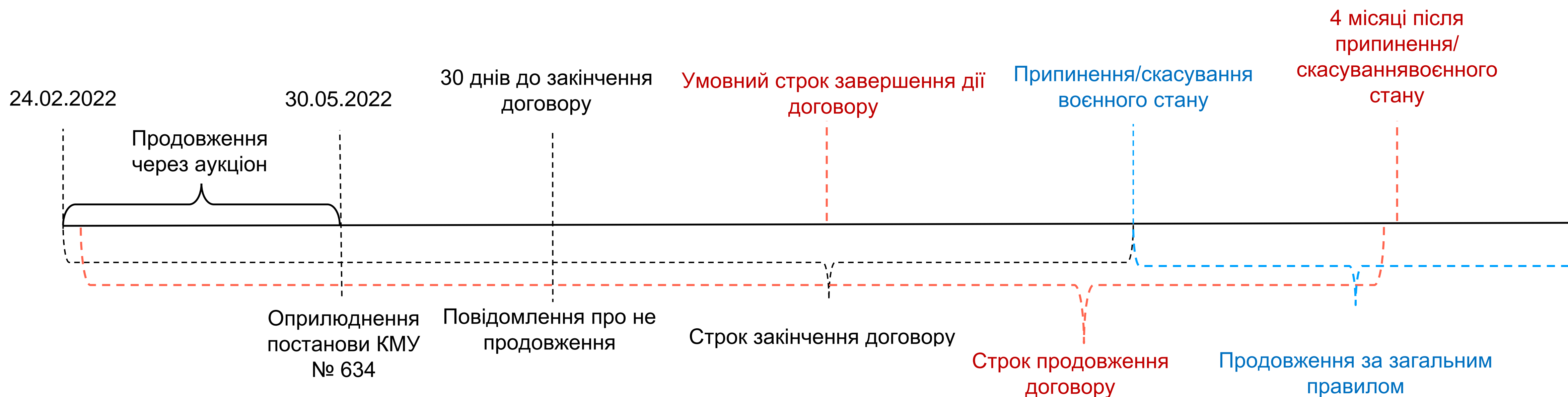


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Автоматичне продовження договорів оренди*



* заява та будь-які рішення непотрібні



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Випадки, коли може не бути «автоматичного» продовження договорів:

- ✓ неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням;
- ✓ встановлена рішенням орендодавця невідповідність орендаря вимогам, передбаченим ст. 15 Закону № 157, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника;
 - ✓ скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку;
- ✓ встановлена рішенням уповноваженого органу управління недоцільність передачі в оренду ЄМК;
 - ✓ наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;
- ✓ рішення щодо об'єкта про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії;
 - ✓ якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб;
- ✓ якщо орендар порушував умови договору оренди та не усунув порушення, у строк, визначений у приписі;
 - ✓ якщо орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;
 - ✓ якщо орендар має заборгованість зі сплати орендної плати.

**Визначаються за рішенням уповноваженого органу
із обов'язковим направленням повідомлення орендарю про не продовження договору
за 30 днів до його завершення (із зазначенням однієї з перелічених підстав)**



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Розірвання договорів оренди



Договори оренди розриваються за заявою орендаря, шляхом направлення її на електронну пошту орендодавця, вказану у договорі оренди

Заява вважається поданою за умови:

- ✓ підписання її уповноваженою на те особою;
- ✓ Надіслання PDF-копії документу з електронної адреси орендаря, зазначеної в договорі оренди



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Що робити якщо в договорі не зазначено електронну пошту?*

заява про припинення договору подається відповідній обласній військовій адміністрації за місцезнаходженням орендованого майна засобами поштового зв'язку, електронного документообігу або на офіційну електронну адресу.



військова адміністрація має вжити заходів для подання заяви орендаря (у тому числі оригінальних примірників документів у разі їх наявності) орендодавцю відразу після появи можливості її подання.

* за умови, що майно яке перебуває в оренді розташоване на територіях Донецької області; Запорізької області в межах Бердянського, Василівського, Мелітопольського, Пологівського районів; Луганської області; Миколаївської області в межах Баштанського, Вознесенського районів (крім селищ міського типу Доманівка, Братське, м. Южноукраїнська), Миколаївського району (крім м. Миколаєва); Харківської області в межах Богодухівського району (крім мм. Валків, Богодухова, смт Краснокутськ), Ізюмського району, Куп'янського і Харківського районів (крім м. Мерефи, смт Нова Водолага, м. Харкова), Чугуївського району (крім м. Змієва); Херсонської області; Автономна Республіка Крим; м. Севастополь.

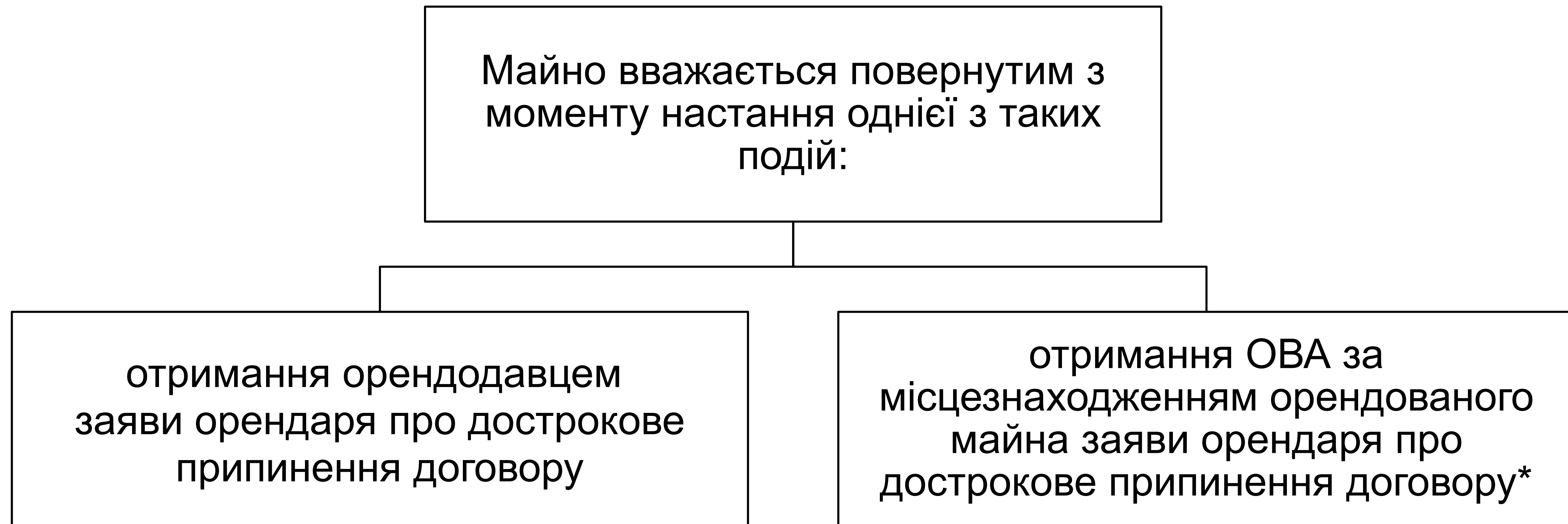


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Якщо відсутня можливість підписати акт повернення?



* за умови, що майно яке перебуває в оренді розташоване на територіях Донецької області; Запорізької області в межах Бердянського, Василівського, Мелітопольського, Пологівського районів; Луганської області; Миколаївської області в межах Баштанського, Вознесенського районів (крім селищ міського типу Доманівка, Братське, м. Южноукраїнська), Миколаївського району (крім м. Миколаєва); Харківської області в межах Богодухівського району (крім мм. Валків, Богодухова, смт Краснокутськ), Ізюмського району, Куп'янського і Харківського районів (крім м. Мерефи, смт Нова Водолага, м. Харкова), Чугуївського району (крім м. Змієва); Херсонської області; Автономна Республіка Крим; м. Севастополь.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

СКОРОЧЕННЯ ТА СПРОЩЕННЯ ПРОЦЕДУР ПОГОДЖЕНЬ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Строки погодження

	До 24.02.2022	Після 01.06.2022
Рішення про доцільність передачі майна в оренду / про надання згоди на передачу майна в оренду або про відмову у погодженні передачі майна в оренду	40 робочих днів	7 робочих днів
Відсутність погодження чи відмови у такому погодженні від уповноваженого органу	40 робочих днів	7 робочих днів



Підписання балансоутримувачем договору оренди фактично означає прийняття ним рішення про намір передачі майна в оренду



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ПРОВЕДЕННЯ АУКЦІОНУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Особливості проведення аукціону

На період воєнного стану, але не раніше появи відповідної технічної можливості відображення документів та оприлюднення інформації про учасників та переможців аукціонів здійснюється з урахуванням:

формування протоколів про результати електронних аукціонів, підписання його переможцем аукціону та оператором електронного майданчика здійснюється за загальними правилами

інформація про кожного учасника є анонімною (закритою) та після закінчення електронного аукціону не розкривається

інформація про переможця та учасників аукціону у сформованому електронною торговою системою протоколі про результати електронного аукціонів є анонімною (закритою)

завантажені орендодавцем через особистий кабінет протокол про результати електронного аукціону, договір оренди та акт приймання-передачі є закритими





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

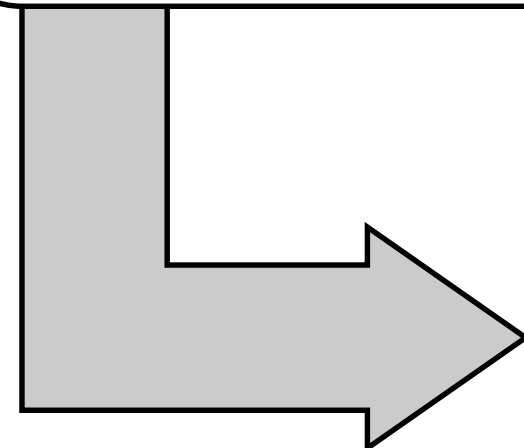


**Global
Communities**
Ukraine

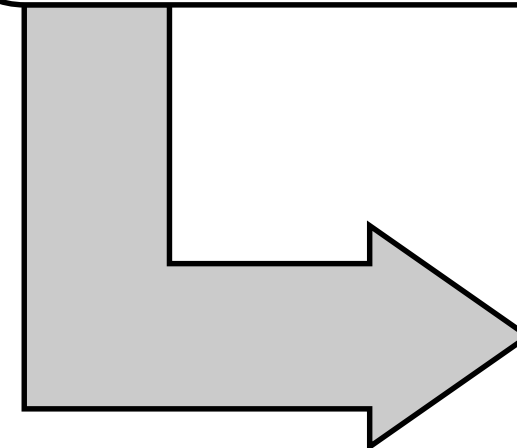
Як підтвердити участь в аукціоні якщо все анонімно?



заява
учасника



майданчик



довідка про
участь в
конкретному
аукціоні





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Підстави повернення гарантійного та авансового внесків

Орендар має право повернути гарантійний, авансовий внески та забезпечувальний

депозит за умови, що:

- ✓ орендодавець не запрошує орендаря підписати договір оренди (акт приймання-передачі) або не забезпечив переможцю аукціону в інший спосіб можливість для підписання таких документів;
- ✓ Орендодавець та балансоутримувач не підписали договір в установленний строк;
- ✓ текст договору оренди, який орендодавець пропонує переможцю аукціону для підписання, відрізняється від тексту оприлюдненого орендодавцем проекту договору оренди в частині оприлюднених в оголошенні умов (додаткових умов) оренди.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine



Особливості підписання

Можна підписувати кваліфікованим електронним підписом*:

протокол про результати електронного аукціону

договір оренди

акт приймання передачі приміщень

*крім випадків, коли на підписанні таких документів у письмовій формі наполягає переможець аукціону

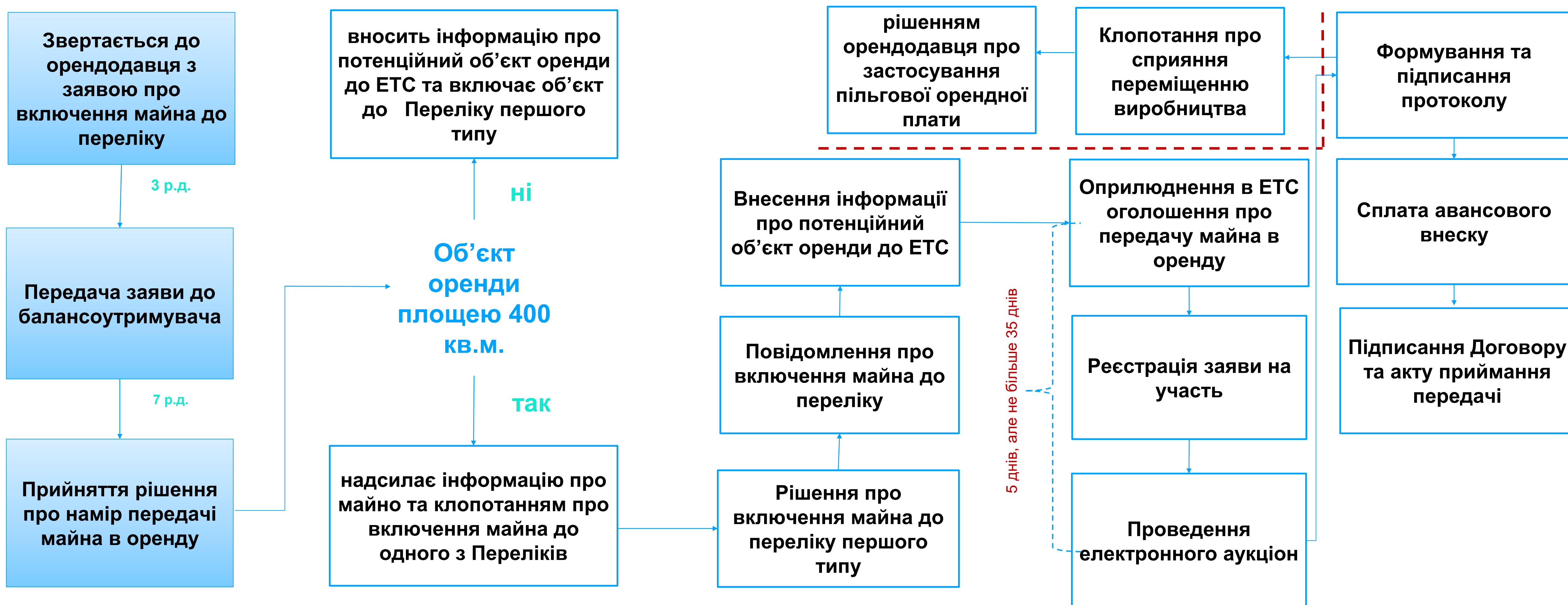


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Процедура передачі майна в оренду шляхом аукціону





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

ПІЛЬГИ ДЛЯ ТИМЧАСОВО ПЕРЕМІЩЕНИХ ПІДПРИЄМСТВ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

1 грн. за кв.м. протягом перших шести місяців встановлюється для

переможців електронних аукціонів, які взяли участь в аукціоні **з метою переміщення виробництва та інших активів** і потужностей для провадження господарської діяльності з територій Донецької, Луганської, Запорізької, Київської, Миколаївської, Сумської, Харківської, Херсонської, Чернігівської, Кіровоградської, Дніпропетровської, Житомирської, Одеської областей, Автономної Республіки Крим та м. Києва і м. Севастополя

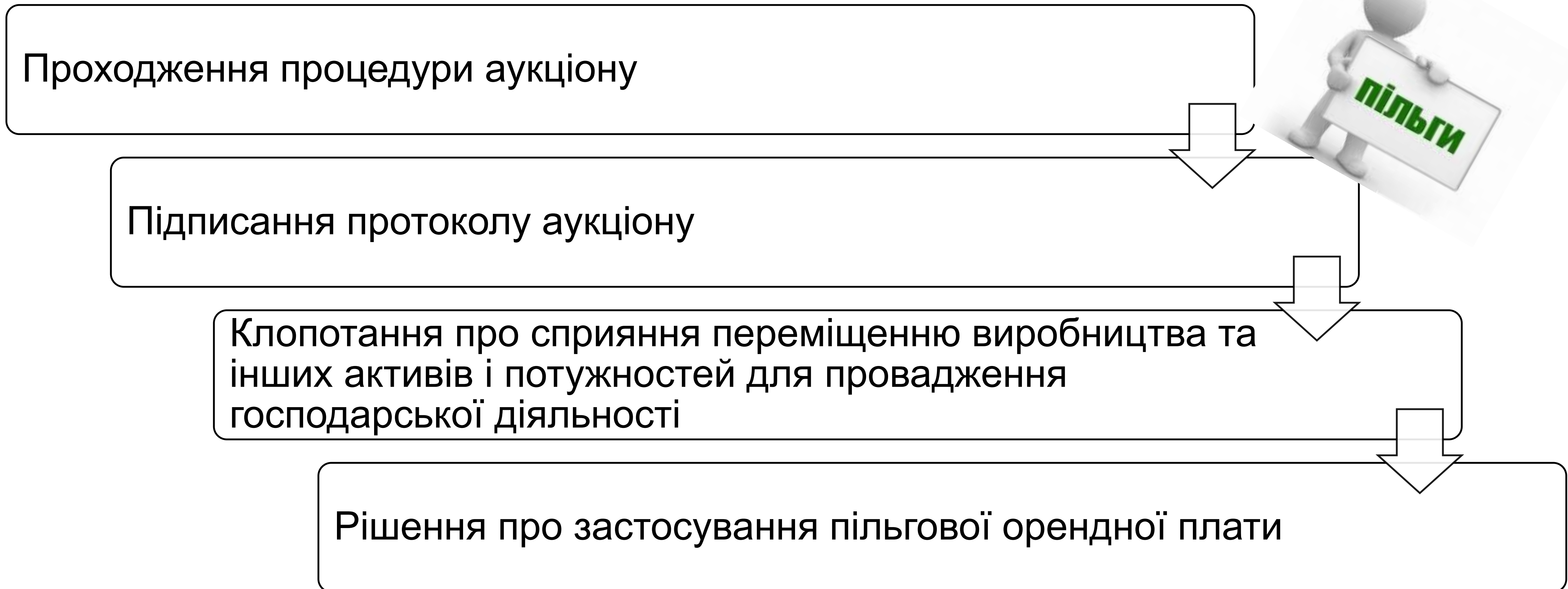


USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Як скористатися правом на пільгову оренду





USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Передача майна в суборенду



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Умови для передачі майна в суборенду



Майно, яке передається в суборенду, повинно перебувати в оренді до 24.02.2022 р.



Строк дії укладеного відповідно до цього пункту договору суборенди не може перевищувати строку, протягом якого діє воєнний стан, збільшеного на 12 місяців, але у будь-якому разі не може бути більшим за строк договору оренди



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Право на суборенду

Об'єкти (майно)	оренди	органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування
		державних і комунальних установ та організацій
		Збройних Сил України
		Служби безпеки України
		Державної прикордонної служби України
		Державної кримінально-виконавчої служби України
		Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України
		правоохоронних та фіскальних органів
	Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій	
Суб'єкти оренди		органи державної влади та органи місцевого самоврядування
		інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів
		Пенсійний фонд України та його органи
		заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності
		реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Global
Communities**
Ukraine

Корисні посилання

- 1) <https://prozorro.gov.ua/majdanchiki-prozorro> – активні майданчики PROZORRO
- 2) <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-osoblivosti-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-u-period-voyennogo-stanu-634-270522> – Постанова КМУ від 27.05.2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану»
- 3) https://decentralization.gov.ua/news/15038?fbclid=IwAR2zW0yqFO3mkURfkdlwYvc6KQmStLt9XtDla5vSe5_jQR6JFuqTARcvt6c&fs=e&s=cl – публікація Правової групи на порталі «Децентралізація» щодо оренди в умовах воєнного стану