ЗМІНА ПРОЦЕДУРИ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ЧЕРЕЗ ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ: ДЕТАЛЬНА ГРАФІКА ДЛЯ УЧАСНИКІВ

До уваги орендарів!

Процедура оренда майна у системі Прозорро.Продажі зазнала чималих змін у зв’язку із набранням на початку 2020 року чинності законом України № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна». Який докорінно змінив процедуру передачі в оренду майна держави та міст. Відтепер, орендувати державне або комунальне майно буде значно простіше та доступніше. Аби краще продемонструвати зміни, наша команда фахівців підготувала для вас детальні графіку-інструкцію про те, як було, та як – стало.

Основні зміни:

* створено єдиний реєстр всього державного та комунального майна, який можна знайти системі Прозорро.Продажі. Потенційний орендар може онлайн обрати цікаве майно та ініціювати його оголошення на аукціон для передачі в оренду;
* заяви на включення майна до Переліків надають через електронну торгову системи Прозоро.Продажі в онлайн режимі;
* виключено етап вивчення попиту, що лише ускладнював процедуру для добросовісного орендаря;
* конкурс відтепер відбувається у формі автоматичного електронного аукціону та в онлайн режимі, для участі необхідно мати лише ноутбук та інтернет;
* передбачається можливість зниження стартової орендної плати на повторних аукціонах, якщо попередні були неуспішними;
* заявки на участь подають в онлайн режимі через електронні майданчики;
* інформація про всіх учасників на аукціон децентралізована та невідома нікому до старту аукціону, це забезпечує рівність всіх потенційних орендарів на аукціоні;
* переможця аукціону визначають автоматично. Протокол електронного аукціону також формується автоматично системою Прозоро.Продажі;
* уся інформація про учасників та результати аукціонів зберігається в ЕТС Прозорро.Продажі та відкрита для всіх, ви можете переглянути результати всіх аукціонів або перевірити документи власного конкурента після аукціону тощо.

Новий закон передбачає концептуально нову модель проведення процедури передачі в оренду державного та комунального майна.

**1. Ініціатор оренди**

Ініціаторами можуть бути:

потенційний орендар,

орендодавець,

балансоутримувач,

уповноважений орган управління.

Змінена й послідовність погодження оренди різними суб’єктами (ст. 6 закону).

**2. Визначення вартості об’єкта оренди**

Відтепер, за загальним правилом, вартістю об’єкта оренди є його залишкова балансова вартість на останнє число місяця, що передує даті визначення стартової орендної плати (є винятки, наприклад, щодо передачі майна в оренду без проведення аукціону). Така норма вже отримала критику серед діючих орендодавців, адже вартість об’єкта визначає його стартову орендну плату на аукціоні та може призвести до недоотримання бюджетами коштів від оренди. Законодавець же вирішив піти аналогічним шляхом, як і в процедурі малої приватизації, в якій об’єкти на продаж оголошують за залишковою балансовою вартістю (ст.ст.8-9 закону).

**3. Методики розрахунку стартової орендної плати**

Передбачають прийняття нової Методики розрахунку стартової орендної плати за державне майно. Проєкт Методики можна знайти на сайті Фонду державного майна. На сьогодні це лише проєкт, який вже доопрацьований та знаходиться на обговоренні.

**4. Новий інструмент для передачі майна в оренду**

Закон відмінив конкурси та встановив новий інструмент для передачі майна в оренду – електронний аукціон в системі Прозоро.Продажі, яка функціонує через електронні торгові майданчики (маркетплейси), (ст.ст. 12-13). Електронний аукціон відбуватиметься автоматично системою Прозоро.Продажі та включатиме будь-який людський фактор впливу на нього. Завдяки чому, як орендодавці, так і орендарі, матимуть простий онлайн доступ до всіх аукціонів та зручний механізм їх проведення. Частина навантаження (збір заявок, перевірка документів учасників, проведення аукціону, формування протоколу тощо) знімається з орендодавця та здійснюватиметься майданчиками або автоматично системою.

**5. Нові Переліки об’єктів оренди**

Створені нові Переліки об’єктів оренди:

Перелік І типу (майно, що передають в оренду на аукціоні)

Перелік ІІ типу (майно, що передають в оренду без проведення аукціону), ст.ст. 1,6,12,15.

Критерії для визначення, яке саме майно підлягає включенню до одного з Переліків встановлюватимуть окремими органами місцевого самоврядування (за власним рішенням), абзац 5 ч. 6 ст. 6 Закону.

**6. Заяви на включення об’єктів оренди через Прозорро.Sale та Е-Тендер**

Заяви на включення об’єктів оренди до відповідного Переліку відтепер подаватимуть в електронній торговій системі Прозорро.Sale. Детально про процедуру подання заяви див. у розділі «Порядок включення об’єкта оренди до Переліку відповідного типу» Порядку передачі майна в оренду. Важливо, що такий функціонал передбачають реалізувати в Прозорро.Продажі з 01.10.2020. До цього моменту обмін заявами та рішеннями орендодавців відбуватимуться в онлайн режимі (п. 1 ч. 1 Прикінцевих та перехідних положень Закону).

**7. Реєстр державного та комунального майна**

Формують Реєстр всього державного та комунального майна, що передається в оренду – фактично це все майно, що включене до одного з Переліків. Механізм – балансоутримувач або орендодавець, після прийняття рішення про передачу в оренду майна вноситиме відповідну інформацію про рішення в ЕТС Прозоро.Продажі через електронний майданчик. Відповідно, в ЕТС та на майданчиках відображатиметься інформація про всі об'єкти оренди всіх орендодавців по Україні. Потенційні орендарі зможуть в єдиному реєстрі переглядати інформацію та шукати необхідне майно по всій географії України.

**8. Встановлено модель проведення аукціонів**

Встановлено модель проведення аукціонів, за аналогією з процедурою малої приватизації. Вона складається з 3-х аукціонів, кожен наступний з яких оголошується, у разі, якщо попередній аукціон визнаний неуспішним (ст.13 закону). До того ж, кожен наступний повторний аукціон відбувається з пониженням першої стартової ціни:

англійський аукціон на підвищення ціни стартує з 100% стартової орендної плати;

англійський аукціон на підвищення ціни стартує з 50% стартової орендної плати;

голландський аукціон на зниження ціни стартує з 50% стартової орендної плати.

Детально про:

англійський аукціон,

голландський аукціон.

**9. Скорочення переліку суб’єктів, які можуть орендувати майно**

Значно скоротили перелік суб’єктів, які можуть орендувати майно без проведення аукціону. Наприклад, громадські організації, музеї, заклади освіти, реабілітаційні установи зможуть орендувати без проведення аукціону лише те майно, що внесено до Переліку ІІ типу (ст.15 закону).

**10. Продовження договорів оренди**

Продовження договорів оренди відбуватиметься за результатами проведення електронного аукціону. Але надається можливість, пролонгувати договір без проведення аукціону, якщо продовження відбувається вперше (та якщо договір строком до 5 років), а також державним органам, установам, організаціям (ст. 18 закону).

**Реалізація функціоналу в системі Прозорро.Продажі**

Дії орендодавця та орендаря до 01 жовтня у системі Прозорро.Продажі

Фактично, з моменту набрання чинності Порядку передачі майна в оренду (далі – Порядок) орендодавці та орендарі зможуть здійснювати такі дії в системі:

публікувати оголошення про проведення аукціонів;

реєструвати заяви на участь та додавати до них підтверджуючі документи;

приймати участь в електронних аукціонах;

публікувати протокол за результатами аукціону;

публікувати договір та акт приймання-передачі.

За додатковою інформацією звертайтеся до відділу з питань комунальної власності, залученням інвестицій та фінансового контролю управління ІРІ та ЖКГ викоанвчого комітету Ірпінської міської ради – 04597 67269