

Внесені зміни у порядок регулювання відносин оренди майна комунальної власності, відмінного від земельних ділянок

16.09.2022 р. набула чинності [постанова Кабінету Міністрів України від 13.09.2022 р. № 1026 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 і від 27 травня 2022 р. № 634»](#) (далі – «Постанова № 1026»), якою внесені зміни до:

- [Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»](#) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого цією постановою;
- [Постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану»](#) (далі – Постанова № 634).

Щодо використання електронного підпису

Вдосконалено процедуру використання кваліфікованих електронних підписів (далі – «КЕП»).

Постановою № 634 було визначено, що підписання протоколу про результати електронного аукціону з оренди комунального майна, договору оренди та акту приймання передачі здійснюється з використанням КЕП.

Зміни, унесені 16.09.2022 р., конкретизують випадки підписання документів у сфері оренди комунального майна з використанням КЕП, зокрема це стосується договору, що укладається в результаті продовження договору на новий строк та договору про внесення змін до договору оренди.

Разом з тим звертаємо увагу, що хоча відбувається швидка діджиталізація процедури оренди, законодавець не позбавляє права укласти згадані вище документи в письмовій формі, за умови, що на цьому наполягає переможець аукціону (орендар).

Важливо! Фонд державного майна України має розробити порядок підписання документів за допомогою кваліфікованого електронного підпису, який буде опубліковано офіційному веб-сайті Фонду.

Щодо додаткових умов оренди

Урядом дещо змінено підхід до визначення додаткових умов оренди єдиних майнових комплексів, а саме розширено перелік послуг, оплата яких може бути віднесена орендодавцем до додаткових умов. До 16.09.2022 р. орендодавець до переліку додаткових умов оренди єдиного майнового комплексу міг віднести оплату послуг юридичних та фізичних осіб (у разі їх залучення), пов'язаних виключно із проведення обов'язкового екологічного аудиту. Постанова № 1026 значно розширила перелік послуг, що підлягають компенсації з боку орендаря – переможця аукціону. Зокрема, до них тепер також віднесено послуги пов'язані з:

- виготовленням технічних паспортів;
- проведенням реєстраційних дій;
- незалежної оцінки;
- аудиту.

Експертне роз'яснення надано в 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).

Щодо надання орендних знижок

До ухвалення Постанови № 1026, підставою для застосування орендних знижок, звільнень від сплати орендної плати було відповідне рішення представницького органу місцевого самоврядування (ради) про застосування орендних знижок, звільнень для певного майна, а у окремих випадках – наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря. Це створювало ряд колізій при правозастосування постанов. З 16.09.2022 р. органам місцевого самоврядування надано можливість спростити процедуру надання орендних знижок, звільнень від сплати орендної плати. Уточнено, що місцева рада безпосередньо у рішенні, яким затверджуються орендні знижки та звільнення для певної категорії майна, може передбачити, що такі пільги застосовуються без окремого рішення орендодавця. У такому випадку орендарю не доведеться звертатися до орендодавця з клопотанням про застосування орендних знижок чи звільнень від орендної плати.