

Інструкція про порядок підписання документів кваліфікованим електронним підписом розроблена Фондом державного майна України відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України», постанови Кабінету Міністрів України від 13 вересня 2022 р. № 1026 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 і від 27 травня 2022 р. № 634»

ІНСТРУКЦІЯ

про порядок підписання документів кваліфікованим електронним підписом

I. Загальні положення

1. Ця Інструкція визначає порядок дій орендодавців щодо підписання (забезпечення підписання) кваліфікованим електронним підписом:

договору оренди, що укладається (продовжується) за результатами проведення електронного аукціону;

договору оренди, що укладається (продовжується) без проведення аукціону;

договорів оренди, що викладаються у новій редакції у зв'язку із внесенням змін до договорів оренди з метою приведення їх у відповідність із визначеним Законом України «Про оренду державного та комунального майна» мінімальним строком оренди;

договорів про внесення змін до договору оренди;

акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2. Договори оренди, що укладаються, продовжуються, викладаються у новій редакції у зв'язку із внесенням змін до договорів оренди та договорів про внесення змін до договору оренди у цій Інструкції іменуються «договори оренди».

3. Цю Інструкцію розроблено відповідно до:

Закону України «Про Фонд державного майна України»;

Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі - Порядок передачі в оренду);

постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану»;

постанови Кабінету Міністрів України від 13.09.2022 № 1026 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 і від 27.05.2022 № 634»;

Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 (далі – Примірний договір).

4. Підписання та затвердження документів, визначених у пункті 1 розділу I цієї Інструкції, відбувається відповідно до Порядку передачі в оренду з урахуванням особливостей оренди державного та комунального майна у період воєнного стану.

5. Якщо переможець електронного аукціону, орендар наполягає на підписанні документів, визначених у пункті 1 розділу I цієї Інструкції, у письмовій формі, здійснювати таке підписання лише після вичерпання заходів, передбачених цією Інструкцією, і в порядку встановленому Порядком передачі в оренду з урахуванням особливостей оренди державного та комунального майна у період воєнного стану. Зазначати про те, що переможець електронного аукціону або орендар наполягають на підписанні договору оренди в письмовій формі, в тексті договору оренди, що укладається у письмовій формі, зокрема, викладаючи пункт 13.5 договору оренди у такій редакції:

«13.5. За наполяганням Орендаря цей Договір укладено у письмовій формі у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.»

В усіх інших випадках, крім випадків нотаріального посвідчення договорів, пункт 13.5 договору оренди викладати в такій редакції:

«13.5. Цей Договір підписано Сторонами за допомогою їх кваліфікованих електронних підписів з урахуванням вимог Закону України «Про електронні довірчі послуги.»»

II. Послідовність дій із підписання кваліфікованим електронним підписом договору оренди й акта приймання-передачі орендованого майна

6. Порядок підписання договору оренди й акта приймання-передачі

орендованого майна з використанням КЕП включає таку послідовність дій орендодавців:

1) орендодавець перевіряє факт сплати переможцем електронного аукціону авансового внеску орендної плати та забезпечувального депозиту. Якщо обидва платежі сплачені або якщо для укладення договору оренди відповідного типу сплата цих платежів не вимагається, орендодавець переходить до виконання дій, передбачених наступним пунктом цієї Інструкції;

2) орендодавець формує договір, присвоює йому реєстраційний номер, зберігає його у форматі pdf, підписує його кваліфікованим електронним підписом із використанням державного сервісу електронного підписання документів **sign.dii.gov.ua** та надсилає на електронну адресу балансоутримувача:

підписаний орендодавцем договір (єдиний файл з розширенням «.pdf.p7s») та квитанцію про підписання документа;

проект акта приймання-передачі орендованого майна (документ у форматі Word). Цей документ не надсилається, якщо складання акта приймання-передачі не вимагається для договорів відповідного типу, зокрема, якщо договір оренди укладається в порядку продовження договору на новий строк без аукціону або в порядку продовження договору на новий строк за результатами аукціону, перемогу в якому одержав чинний орендар;

запрошення (лист у форматі pdf із присвоєним йому реєстраційним номером) такого змісту:

*«Цим повідомляємо, що в строк не пізніше [вказати дату] вам належить підписати кваліфікованим електронним підписом за допомогою державного сервісу електронного підписання документів **sign.dii.gov.ua** договір оренди [і акт приймання-передачі]¹ орендованого майна [включити інформацію про майно і обставини, у зв'язку з якими підписується договір] і повернути ці документи – підписаний договір (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s.p7s”)² і підписаний акт приймання-передачі (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s”), з додаванням квитанції про підписання документів, на електронну адресу _____ [вказати електронну адресу] орендодавця.».*

До запрошення має бути додана така пам'ятка з підписання (далі - **Пам'ятка з підписання**):

«Для підписання документа кваліфікованим електронним підписом:

¹ Включити посилання на акт приймання-передачі, якщо підписання акту не вимагається під час укладення відповідного типу договору, зокрема договору.

² Якщо підписання документів вчиняється у порядку підпункту 4 розділу II цієї Інструкції, то підписаний договір оренди зі сторони балансоутримувача має бути з розширенням “.pdf.p7s”

відкрийте отриманий файл за посиланням: <https://sign.diia.gov.ua/verify> та завантажте оригінал підписаного .pdf файлу для ознайомлення з його змістом;

перейдіть за посиланням: <https://sign.diia.gov.ua/>;

оберіть тип носія особистого ключа, введіть пароль та натисніть «Зчитати ключ»;

виберіть документ для підписання та натисніть «Продовжити»;

перевірте назву документа та натисніть «Підписати файл». Зберігання підписаного документа розпочнеться автоматично. Якщо цього не сталося, натисніть кнопку «Зберегти файл»;

завантажте квитанцію про підписання документа.

Інструкція Фонду державного майна України про порядок підписання документів кваліфікованим електронним підписом оприлюднена на сайті orenda.gov.ua за посиланням [посилання];

3) орендодавець пропонує балансоутримувачу підписати Договір і акт приймання-передачі у строк до 5 робочих днів. У разі потреби орендодавець надає балансоутримувачу роз'яснення щодо порядку підписання цих документів;

4) якщо станом на третій робочий день після затвердження орендодавцем протоколу про результати електронного аукціону переможець електронного аукціону не сплатив авансовий внесок з орендної плати та забезпечувальний депозит і вирішив скористатися своїм правом сплатити ці кошти протягом 20 робочих днів з моменту формування протоколу про результати електронного аукціону, орендодавець вчиняє дії, передбачені підпунктами 2, 3 цього пункту Інструкції, за виключенням підписання договору зі своєї сторони. В такому випадку орендодавець підписує договір кваліфікованим електронним підписом після того як балансоутримувач виконує дії, передбачені підпунктом 5 цього пункту Інструкції, або відбулись події, передбачені підпунктом 11 цього пункту Інструкції, і після того як переможець аукціону сплатив на рахунок орендодавця авансовий внесок з орендної плати і забезпечувальний депозит;

5) балансоутримувач за допомогою державного сервісу електронного підписання документів **sign.diia.gov.ua** підписує кваліфікованим цифровим підписом договір оренди й акт приймання-передачі орендованого майна і пересилає підписаний договір (єдиний файл з розширенням «.pdf.p7s.p7s») і підписаний акт приймання-передачі (єдиний файл з розширенням «.pdf.p7s») на електронну адресу орендодавця;

б) отримавши від балансоутримувача підписані ним договір і акт

приймання-передачі, орендодавець надсилає ці файли на електронну адресу переможця аукціону (орендаря) разом із запрошенням (pdf-копія листа, підписаного орендодавцем) такого змісту:

*«Цим повідомляємо, що в строк не пізніше [вказати дату] вам належить підписати електронним підписом за допомогою державного сервісу електронного підписання документів **sign.dii.gov.ua** договір оренди [і акт приймання-передачі] орендованого майна [включити інформацію про майно і обставини, у зв'язку з якими підписується договір] і повернути ці документи – підписаний договір (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s.p7s.p7s”)³ і підписаний акт приймання-передачі (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s.p7s”), з додаванням квитанції про підписання документів, на електронну адресу _____[вказати електронну адресу] орендодавця»;*

до запрошення має бути додана Пам'ятка з підписання;

7) орендодавець пропонує переможцю аукціону (орендарю) підписати Договір і акт приймання-передачі орендованого майна у строк до 5 робочих днів. Наявність апаратного носія для переможця аукціону (орендаря) не вимагається. У разі потреби орендодавець надає переможцю аукціону (орендарю) роз'яснення щодо порядку підписання цих документів;

8) переможець аукціону (орендар) має право відмовитись від підписання договору електронним цифровим підписом і наполягати на підписанні договору у письмовій формі. Про таке своє рішення переможець аукціону (орендар) повідомляє орендодавцю у відповідь на електронних лист, надісланий відповідно до підпункту 6 цього пункту Інструкції;

9) після того як переможець аукціону (орендар) підписав договір оренди із використанням державного сервісу електронного підписання документів **sign.dii.gov.ua** він повертає підписаний договір (єдиний файл з розширенням «.pdf.p7s.p7s.p7s») і акт приймання-передачі (єдиний файл з розширенням «.pdf.p7s.p7s») на електронну адресу орендодавця;

10) якщо протягом визначеного Порядком передачі в оренду строку переможець аукціону відмовився від підписання Договору чи не підписав Договір у встановлені строки, чи не повідомив про своє рішення підписати договір у письмовій формі відповідно до підпункту 8 цього пункту Інструкції, орендодавець складає та завантажує до ЕТС акт про відмову переможця

³ Якщо підписання документів вчиняється у порядку підпункту 4 розділу II цієї Інструкції, то підписаний договір оренди зі сторони балансоутримувача має бути з розширенням “.pdf.p7s.p7s”

аукціону від підписання договору оренди відповідно до пункту 98 Порядку передачі в оренду і скасовує реєстраційний номер договору відповідно до правил діловодства орендодавця;

11) якщо орендодавець не отримав від балансоутримувача у встановлений строк Договір і акт приймання-передачі, підписані кваліфікованим електронним підписом балансоутримувача, або отримав відмову балансоутримувача від підписання Договору, орендодавець фіксує відмову балансоутримувача від підписання договору шляхом складення акта за довільною формою;

12) після складення акта відповідно до підпункту 11 цього пункту Інструкції орендодавець формує двосторонній договір (примірна форма двостороннього договору оприлюднена за посиланням: <https://orenda.gov.ua/formy-dokumentiv/lyst-shchodo-ukladennia-dvostoronnoho-dohovoru-orendy-mizh-orendarem-i-orendodavtsem>) і додатково формує акт приймання-передачі (де особою, яка передає орендоване майно в користування орендарю, є орендодавець) та діє в порядку відповідно до підпунктів 2, 7 цього пункту Інструкції. Запрошення переможцю аукціону має бути такого змісту:

«Цим повідомляємо, що у зв'язку з відмовою балансоутримувача від підписання договору оренди [включити інформацію про майно і обставини, у зв'язку з якими підписується договір] такий договір відповідно до п. 81, 103 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна укладається між орендодавцем та переможцем електронного аукціону. Отже, в строк не пізніше [вказати дату] вам належить підписати кваліфікованим електронним підписом за допомогою державного сервісу електронного підписання документів <https://sign.diia.gov.ua/> договір оренди й акт приймання-передачі орендованого майна і повернути ці документи – підписаний договір (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s.p7s”) і підписаний акт приймання-передачі (єдиний файл з розширенням “.pdf.p7s.p7s”), з додаванням квитанції про підписання документів, на електронну адресу _____ [вказати електронну адресу] орендодавця.*

**Надати опис обставин, з яких випливає, що балансоутримувач відмовився (або вважається таким, що відмовився) від підписання договору оренди і / або акта приймання-передачі.»;*

до запрошення має бути додана Пам'ятка з підписання;

13) переможець аукціону має право підписати договір оренди і відмовитись від підписання Акта приймання-передачі, якщо:

станом на дату підписання акта приймання-передачі орендар не отримав

від балансоутримувача фактичного доступу до об'єкта оренди; або

запевнення, які містяться у пунктах 9.1.1 і 9.1.2 Примірного договору, не відповідають дійсності і переможець аукціону бажає зазначити про це в Акті приймання-передачі; або

з інших підстав, про які має бути зазначено у листі переможця аукціону орендодавцю.

У такому випадку орендодавець надсилає запрошення орендарю і балансоутримувачу для узгодження змін або доповнень до Акта приймання-передачі, а якщо балансоутримувач відмовився від підписання договору, то орендодавець погоджує зміни або доповнення до Акта приймання-передачі із переможцем аукціону без участі балансоутримувача;

14) якщо орендар відмовляється від підписання Акта приймання-передачі з підстав, не передбачених законодавством або договором, орендодавець вживає заходів для припинення договору оренди на підставі пункту 12.6.3 Примірного договору;

15) після отримання від переможця аукціону (орендаря) підписаних ним договору оренди й акта приймання-передачі орендованого майна орендодавець відповідно до пункту 103 Порядку передачі в оренду завантажує ці файли разом з квитанціями про підписання документів до ЕТС. У разі якщо акт приймання-передачі не підписано без вини орендаря, орендодавець завантажує до ЕТС договір оренди разом з квитанцією про підписання документа без акту приймання-передачі і одночасно вживає заходів для усунення перешкод для підписання акта приймання-передачі орендованого майна.