

Вноситься  
Кабінетом Міністрів України

В. ГРОЙСМАН

“ ”

2017 р.

## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про оренду державного та комунального майна

---

Цей Закон регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у державній та комунальній власності, а також майна, що належить Автономній Республіці Крим, з метою забезпечення ефективного використання такого майна.

#### Стаття 1. Загальні положення

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) аукціон – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

2) гарантійний внесок – сума коштів, що вноситься потенційним орендарем об'єкта для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на поточний рахунок орендодавця або безвідкличної банківської гарантії;

3) електронна торгова система (далі — ЕТС) дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність ЕТС. ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

4) електронний майданчик — апаратно-програмний комплекс, який відповідно до законодавства про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних систем функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує організатору аукціону, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;

5) єдиний майновий комплекс (єдиний майновий комплекс підприємств, єдиний майновий комплекс структурного підрозділу (філія, цех, дільниця)) – усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, включаючи права на земельні ділянки;

6) конкурс на право оренди – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка взяла на себе зобов'язання виконати умови конкурсу (аукціону) та запропонувала найбільшу орендну плату, яка визначається на аукціоні;

7) об'єкт оренди – об'єкти права державної, комунальної та Автономної Республіки Крим власності, крім тих, оренда яких заборонена цим Законом та іншими законами України;

8) оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном;

9) орендар – фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;

10) орендодавець – юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування за плату на певний строк;

11) потенційний орендар – фізична або юридична особа, яка виявила бажання укласти договір оренди у спосіб, визначений цим Законом;

12) реєстраційний внесок – сума коштів у розмірі 1 мінімальної заробітної плати станом на переш січня поточного року, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний поточний рахунок організатор аукціону за реєстрацію заяви на участь в орендарі та не повертається потенційному орендарю;

13) стартова орендна плата – орендна плата, розрахована за відповідною методикою, з якої починається аукціон;

14) уповноважений орган управління – орган, що здійснює відповідно до закону управління державним майном, майном, що належить Автономній Республіці Крим, або майном, що перебуває у комунальній власності.

Термін “контроль” вживається у значенні, наведеному в Законі України “Про акціонерні товариства”, термін “кінцевий бенефіціарний власник (контролер)” — у значенні, наведеному в Законі України “Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення”, термін “пов'язані особи” — у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших законах України.

2. Державну політику у сфері оренди здійснюють: Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України – щодо державного майна; органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, а також органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим.

3. Особливості оренди окремих видів державного майна, майна, яке належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності встановлюються виключно законами.

4. Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

## **Стаття 2. Об'єкти оренди**

1. Об'єктами оренди за цим Законом є:

єдині майнові комплекси;

нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та їх частини);

інше окреме індивідуально визначене майно;

майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу);

майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, 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, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій без права викупу та передачі в суборенду орендарем.

2. Не можуть бути об'єктами оренди:

1) єдині майнові комплекси:

казених підприємств;

підприємств системи створення та збереження золотовалютних резервів;

підприємств і установ, що забезпечують випуск та зберігання грошових знаків і цінних паперів;

підприємств, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та

виконавчої влади, у тому числі радіотелевізійні передавальні центри;

Національної суспільної телерадіокомпанії України (НСТУ);

державного підприємства “Мультимедійна платформа іномовлення України” (МПУ);

підприємства, які здійснюють виробництво об’єктів космічної діяльності;

національного оператора поштового зв’язку;

об’єктів освіти, що фінансуються з державного бюджету;

установи виконання покарань та слідчі ізолятори Державної кримінально-виконавчої служби України (крім тих, що не використовуються для здійснення своїх функцій);

атомних електростанцій, гідроелектростанцій з греблями, що виконують функції захисту від техногенних катастроф;

метрополітену;

підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення), транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов’язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха;

об’єктів спортивної інфраструктури, що включені до переліку об’єктів права державної власності, що не підлягають приватизації.

2) Об’єкти та майно, які забезпечують виконання державою своїх функцій, забезпечують обороноздатність держави, її економічну незалежність, та об’єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України:

засоби урядового, фельд’єгерського та спеціального зв’язку; державні реєстри, що створені та утримуються за рахунок коштів державного бюджету;

Національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об’єкти культури, мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, що занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об’єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення;

пам’ятки археології;

пам’ятки державної частини Музейного фонду України (музейні предмети, музейні колекції та музейні зібрання);

документи Державного бібліотечного фонду України;

вихідні матеріали та фільмокопії, що зберігаються у фільмофонді;

наукові об’єкти, включені до Державного реєстру наукових об’єктів, що становлять національне надбання;

ядерні матеріали, ядерні установки і об’єкти, призначені для поводження

з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення;

спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо), на використання яких отримано дозвіл на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;

майно та матеріали Державного інформаційного геологічного фонду України;

майно, матеріали та дані Державного картографо-геодезичного фонду України, топографо-геодезичні і картографічні матеріали;

державні еталони, інші об'єкти, що забезпечують функціонування Державної метрологічної служби;

автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження їх за межами території таких підприємств);

магістральні залізничні лінії загального користування та розміщені на них технологічні споруди, передавальні пристрої (які функціонують), що безпосередньо використовуються для забезпечення процесу перевезень, а саме: залізничні станції та колії загального користування, тягові підстанції, контактна мережа та інші пристрої технологічного електропостачання, системи сигналізації, централізації, блокування та управління рухом поїздів, об'єкти і майно, призначені безпосередньо для виконання аварійно-відновлювальних робіт;

майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління, магістральні та міждержавні електричні мережі;

магістральні нафто- і газопроводи та магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговують потреби держави в цілому, підземні нафто- та газосховища;

об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, інших населених пунктів, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод;

акваторії морських портів, гідротехнічні споруди, об'єкти портової інфраструктури загального користування, засоби навігаційного обладнання та інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів, системи управління рухом суден, інформаційні системи, навчальний та гідрографічний флот, майнові комплекси судноплавних інспекцій;

аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, системи посадки, наземні засоби зв'язку, навігації, спостереження, інші елементи аеродромів, що забезпечують безпеку польотів);

водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;

місця поховання;

захисні споруди цивільного захисту:

в яких розташовані пункти управління;

призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки;

розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;

підприємства з виготовлення, ремонту технічних та інших засобів реабілітації для осіб з інвалідністю;

3. Нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно із складу єдиного майнового комплексу, забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та, за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

4. Обмеження, встановлені частиною другою цієї статті, не поширюються на передачу в оренду державного майна у складі магістральних газопроводів та підземних сховищ газу, що входять до Єдиної газотранспортної системи України, підприємству або підприємствам на строковій платній основі без права відчуження для здійснення функцій оператора Єдиної газотранспортної системи України та/або оператора підземного сховища газу. Зазначена передача майна в оренду може здійснюватися виключно з метою та на виконання зобов'язань, взятих Україною відповідно до Закону України «Про ратифікацію Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства», на підставі договору і на умовах, затверджених Кабінетом Міністрів України, з урахуванням принципів додержання економічної безпеки держави.

### **Стаття 3. Суб'єкти орендних відносин**

1. Суб'єктами орендних відносин є:

орендодавець;

орендар;

балансоутримувач;

уповноважений орган управління майном.

2. Орендодавці:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю;

органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

органи, уповноважені органами місцевого самоврядування – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

організації, що віднесені до відання Національної академії наук України та національних галузевих академій наук – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одну організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами – щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

визначений Кабінетом Міністрів України суб'єкт господарювання державного сектору економіки – щодо газорозподільних систем, власником яких є держава, або їх складових.

3. Орендарями за цим Законом є фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав визначаються законодавством України.

4. Не можуть бути орендарями:

юридичні особи, власником 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або

кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором;

особи, зареєстровані в офшорній зоні, або особи, акції (частки) яких у сукупності більше ніж на 50 відсотків статутного капіталу належать прямо або опосередковано таким особам (перелік таких зон визначає Кабінет Міністрів України) чи країнах, включених FATF до списку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;

особи, які прямо чи опосередковано перебувають під контролем осіб, кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є особи, визначені в цій частині, або є пов'язаними особами таких осіб;

юридичні та фізичні особи чи пов'язані з ними особи, зареєстровані в державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором, або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства;

#### **Стаття 4. Порядок передачі майна в оренду**

1. Порядок передачі майна в оренду передбачає:

формування переліків потенційних об'єктів оренди;

опублікування переліків потенційних об'єктів на офіційному веб-сайті орендодавця або іншого уповноваженого органу, установи, підприємства;

подання заяви на оренду;

підготовку до проведення аукціону, конкурсу;

проведення аукціону на право оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна або конкурсу на право оренди єдиного майнового комплексу;

укладення договору оренди.

#### **Стаття 5. Формування переліків об'єктів оренди**

1. Ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління, орендодавець.

2. Уповноважені органи управління щокварталу надають Фонду державного майна України переліки нерухомого державного майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, що може бути передано в оренду, разом із характеристикою об'єкта оренди та пропозиціями щодо умов використання об'єкта оренди (у разі їх наявності).

3. Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування (чи уповноважені ними органи) щодо комунального майна формують переліки нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного



капіталу, що може бути передано в оренду, разом із характеристикою об'єкта оренди та пропозиціями щодо умов використання об'єкта оренди (у разі їх наявності).

4. Перелік потенційних об'єктів оренди оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України та може дублюватися на офіційному веб-сайті відповідного балансоутримувача за його рішенням – щодо державного майна, на веб-сайті відповідної ради – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та щодо комунального майна.

5. Перелік єдиних майнових комплексів державних підприємств, що можуть бути передані в оренду, затверджується Кабінетом Міністрів України.

6. Включення майна до переліків, зазначених у частинах другій – п'ятій цієї статті, вважається згодою уповноваженого органу управління на передачу такого майна в оренду.

### **Стаття 6. Подання заяви на оренду та її опрацювання**

1. Потенційний орендар направляє заяву разом з документами, перелік яких визначається Фондом державного майна України (далі – заява), відповідному орендодавцеві.

2. До заяви додаються інформація про можливість бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 3 цього Закону (у довільній формі за підписом керівника) та звіт про оцінку (акт оцінки) об'єкта оренди (у разі наявності об'єкта оренди у відповідному переліку відповідно до частин другої – п'ятої статті 5 цього Закону).

3. Орендодавець перевіряє заяву на предмет:

її повноти відповідно до встановлених цим Законом вимог та відповідним переліком документів;

підтвердження права потенційного орендаря бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 3 цього Закону;

наявності судових рішень, які набрали законної сили за позовом орендодавця стосовно дострокового припинення договору оренди;

4. За результатами перевірки заяви орендодавець протягом 3 робочих днів інформує заявника.

У разі невідповідності заяви вимогам абзаців другого та третього частини третьої цієї статті вона повертається потенційному орендарю із зазначенням причин повернення.

Повернення заяви не позбавляє права на її повторне подання.

5. Орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди в разі, якщо:

прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку об'єкта оренди;

орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на укладення договору оренди;

орендодавець прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою;

потенційний орендар не відповідає вимогам визначеним абзацами третім та четвертим частини третьою цієї статті;

є інші підстави, передбачені законом.

6. У разі надходження від потенційних орендарів кількох заяв стосовно оренди одного і того ж об'єкта підготовка до проведення аукціону чи конкурсу здійснюється на підставі матеріалів, наданих разом із заявою, що офіційно надійшла першою та відповідає встановлених цим Законом вимогам.

7. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від потенційних орендарів, які відповідно до закону мають право на оренду майна без аукціону/конкурсу на право оренди, договір укладається з тим заявником, заява якого офіційно надійшла першою та відповідає встановлених цим Законом вимогам.

### **Стаття 7. Підготовка до оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна**

1. При надходженні до орендодавця заяви про оренду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна орендодавець протягом трьох робочих днів від дати отримання заяви надсилає копію заяви уповноваженому органу управління майном, крім випадків, якщо це майно знаходиться в переліку, оприлюдненому відповідно до частин другої та третьої статті 5 цього Закону.

2. Уповноважений орган управління протягом десяти робочих днів від дати отримання заяви надсилає орендодавцеві та потенційному орендарю висновок про умови договору оренди, або відмовляє в оренді у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

3. На підставі висновку про умови договору оренди або згоди уповноваженого органу управління на передачу майна в оренду відповідно до частин другої – п'ятої статті 5 цього Закону балансоутримувач надає потенційному орендарю необхідні для проведення оцінки документи протягом п'яти робочих днів від дати отримання відповідного запиту.

4. Якщо орендодавець не отримав від уповноваженого органу управління у встановлений строк висновків про умови договору оренди або відмову в укладенні договору вважається, що уповноважений орган управління надав таку згоду, і орендодавець забезпечує передачу відповідного майна в оренду.

### **Стаття 8. Підготовка до оренди єдиного майнового комплексу**

1. Протягом 90 робочих днів з дня надходження заяви на оренду єдиного майнового комплексу, що перебуває у відповідному переліку, орендодавець забезпечує проведення його інвентаризації та оцінки у порядку, визначеному законодавством.

2. У разі відсутності єдиного майнового комплексу у відповідному переліку, протягом 90 робочих днів після включення його у такий перелік.

3. Метою включення єдиного майнового комплексу у відповідний перелік орендодавець передає копію заяви з додатками уповноваженому органу управління протягом 5 робочих днів від дати отримання заяви.

3. Фонд державного майна України забезпечує проведення інвентаризації, проводить оцінку або виступає її замовником, укладає договори на проведення оцінки та затверджує акти оцінки єдиних майнових комплексів державних підприємств, щодо яких виступає орендодавцем.

4. Єдиний майновий комплекс передається в оренду на конкурсі.

### **Стаття 9. Рецензування та затвердження звіту про оцінку (акта оцінки майна)**

Рецензія звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) та затвердження висновку про вартість об'єкта оренди здійснюється відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні протягом:

десяти робочих днів для нерухомого і іншого окремого індивідуально визначеного майна від дати отримання рецензентом звіту про оцінку майна (акта оцінки майна);

п'ятнадцяти робочих днів для єдиних майнових комплексів від дати отримання рецензентом акта оцінки.

### **Стаття 10. Оголошення аукціону**

1. Протягом двох робочих днів після затвердження висновку про вартість об'єкта оренди орендодавець державного майна розміщує на своєму офіційному веб-сайті оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні (у разі його наявності). Оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні може

додатково оприлюднюватися орендодавцем в друкованих засобах масової інформації та на інших веб-сайтах.

2. В оголошенні про передачу майна в оренду на аукціоні обов'язково зазначаються:

найменування та місцезнаходження об'єкта оренди;

найменування та місцезнаходження орендодавця;

вартість об'єкта оренди;

стартова орендна плата;

мета використання об'єкта оренди та інші умови (за їх наявності);

строк, на який майно передається в оренду;

розмір мінімального кроку підвищення ціни під час електронного аукціону (у відсотках або грошових одиницях);

дата та час початку та закінчення реєстрації та проведення аукціону.

3. В оголошенні може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

### **Стаття 11. Порядок проведення аукціону**

1. Порядок проведення аукціону, конкурсу на право оренди державного майна та Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з передачі державного майна в оренду, авторизації електронних майданчиків, розмір та порядок сплати гарантійного та реєстраційного внесків, плати за участь, визначення переможця за результатами електронного аукціону затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, запроваджують порядок проведення аукціонів на засадах, визначених цим Законом.

2. Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається організатором аукціону та адміністратором ЕТС. Загальні умови такого договору встановлюються Кабінетом Міністрів України.

3. Реєстрація потенційних орендарів на ЕТС здійснюється протягом десяти робочих днів від дати розміщення оголошення про передачу майна в оренду.

Учасники аукціону, які за результатами його проведення не підписали договір оренди до участі в повторному аукціоні не право оренди цього ж об'єкта не допускаються.

Реєстрація потенційного учасника та сплата гарантійного внеску засвідчує його згоду на виконання умов оренди (у разі їх наявності).

Потенційний орендар повинен сплатити гарантійний внесок до дати завершення реєстрації на ЕТС.

Гарантійний внесок переможця аукціону, який підписав договір оренди, зараховується в рахунок орендної плати двох останніх місяців оренди і перераховується на поточний рахунок орендодавця об'єкта оренди.

Гарантійний внесок інших учасників аукціону повертається цим учасникам протягом 10 робочих днів після підписання договору оренди об'єкта.

Гарантійний внесок переможця аукціону, який не підписав договір оренди у встановлений цим законом строк, не повертається та зараховується до відповідного бюджету.

4. Переможцем аукціону на право оренди об'єкта визнається потенційний орендар, який запропонував найбільшу орендну плату.

5. Якщо участь в аукціоні взяв лише один учасник, договір оренди укладається з цим учасником за запропонованою ним орендною платою, але не нижче стартової.

6. Протокол про результати електронного аукціону формується і оприлюднюється ЕТС автоматично в електронній формі та направляється орендодавцю в день завершення аукціону.

7. Протягом одного робочого дня з дати отримання протоколу про результати електронного аукціону орендодавець затверджує результати аукціону та направляє проект договору оренди переможцю аукціону.

Протягом двох робочих днів з дати отримання проекту договору оренди переможець аукціону повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди, про що орендодавець протягом одного робочого дня повідомляє балансоутримувача.

8. У разі не підписання договору переможцем аукціону у визначений строк, орендодавець протягом одного робочого дня пропонує наступному учаснику аукціону, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим серед пропозицій інших учасників аукціону, укласти договір оренди за ціною, що була запропонована переможцем аукціону.

9. У разі відсутності пропозицій, які відповідають умовам аукціону, аукціон визнається таким, що не відбувся. Орендодавець оголошує про проведення повторного аукціону у порядку, визначеному цією статтею.

Після закінчення строку чинності результатів незалежної оцінки об'єкта оренди аукціон щодо такого майна не проводиться.

10. Частина гарантійного внеску, яка підлягає зарахуванню балансоутримувачу майна, перераховується отримувачем такого внеску протягом п'яти робочих днів з моменту укладення договору оренди.

11. Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до дати підписання договору оренди.

### **Стаття 12. Особливості оренди єдиного майнового комплексу**

1. Передача в оренду єдиного майнового комплексу здійснюється на умовах, розроблених конкурсною комісією.

2. Для розробки умов оренди єдиного майнового комплексу орендодавець створює конкурсну комісію протягом 5 робочих днів з дати затвердження акта оцінки єдиного майнового комплексу.

3. Комісія складається у кількості не менше 5 осіб. До складу комісії включаються представник уповноваженого органа управління потенційним об'єктом оренди. Головою комісії призначається представник орендодавця.

4. Комісія розробляє умови оренди, які затверджуються орендодавцем.

5. Рішення комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. У разі розподілу голосів порівну голос голови комісії є вирішальним.

6. Члени комісії несуть відповідальність за розголошення інформації:

про учасників конкурсу, їх кількість та конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

яка міститься в документах, поданих учасниками конкурсу.

7. Оголошення про проведення аукціону на право оренди єдиного майнового комплексу публікується орендодавцем у друкованому засобі масової інформації та на власному офіційному веб-сайті протягом п'яти робочих днів з дати затвердження умов оренди.

### **Стаття 13. Укладення договору оренди без проведення аукціону/конкурсу на право оренди**

1. договір оренди укладається без проведення аукціону/конкурсу на право оренди у разі надходження заяви:

про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди);

від бюджетної установи;

від громадського об'єднання ветеранів війни та учасників антитерористичної операції або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів;

від дипломатичного представництва чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні про оренду майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами.

2. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється балансоутримувачем без проведення аукціону в порядку черговості надходження відповідних заяв згідно із законодавством про виборчий процес.

#### **Стаття 14. Істотні умови договору оренди**

1. Істотними умовами договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна);

строк, на який укладається договір оренди;

орендна плата;

умови оренди;

відповідальність сторін.

2. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна затверджує Фонд державного майна України, типові договори щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим – органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, – органи місцевого самоврядування.

3. Договір оренди не підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, передбачених законом.

#### **Стаття 15. Оцінка об'єкта оренди**

1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди.

3. Оцінка об'єкта оренди проводиться раз на три роки.

4. Для проведення незалежної оцінки об'єкта оренди потенційний орендар направляє запит балансоутримувачу з метою надання необхідних для її проведення документів. Балансоутримувач протягом 5 робочих днів зобов'язаний надати такі документи потенційному орендарю у разі оренди нерухомого і іншого окремого індивідуально визначеного майна, та майна, що не увійшло до статутного капіталу:

які увійшли до переліку потенційних об'єктів оренди та опубліковані відповідно до вимог цього Закону;

які не увійшли до переліку потенційних об'єктів оренди, згода на оренду яких отримана відповідно до статті 7 цього Закону.

## **Стаття 16. Орендна плата**

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, встановлені договором.

2. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3. Методика розрахунку орендної плати, плати за суборенду, пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок списання безнадійної заборгованості з орендної плати перед державним бюджетом для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати, пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності).

4. Орендна плата, отримана від передачі в оренду дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами, повністю



спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства для забезпечення функціонування зазначених представництв та установ.

5. Орендна плата підлягає обов'язковому перегляду у разі:

зміни розміру орендної ставки (з моменту її зміни);

зміни складу об'єкта оренди;

проведення незалежної оцінки об'єкта оренди.

У разі якщо орендна плата була визначена за результатами аукціону, її перегляд здійснюється з урахуванням проведеної оцінки об'єкта оренди та різниці, на яку було збільшено стартову орендну плату під час проведення аукціону.

6. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

### **Стаття 17. Строк договору оренди**

1. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін.

2. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

3. Після закінчення строку договору оренди, за наявності заяви орендаря на продовження договору, поданої не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору оренди, орендодавець зобов'язаний продовжити договір оренди за умови належного виконання орендарем умов договору оренди з урахуванням вимог частини четвертої статті 15 цього Закону та змін у законодавстві на дату продовження договору.

4. Договір оренди не продовжується у разі неналежного виконання орендарем своїх обов'язків за договором, а також за наявності письмового попередження орендодавця уповноваженим органом управління майном щодо не продовження договору не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

5. Підставою для відмови уповноваженим органом управління у продовженні договору оренди може бути лише обґрунтована позиція щодо необхідності використання майна для власних потреб з урахуванням реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

## **Стаття 18. Передача майна, правонаступництво, страхування об'єкта оренди**

1. Орендар вступає в строкове платне користування майном у строк, визначений у договорі оренди, але не раніше підписання акта приймання-передавання.

Балансоутримувач з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна зобов'язаний протягом трьох робочих днів надати орендодавцю підписаний ним акт приймання-передавання.

Балансоутримувач зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди єдиного майнового комплексу підписати з орендарем акти приймання-передавання та погодити їх з уповноваженим органом управління.

2. У разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс орендоване майно приймається орендарем на баланс із зазначенням, що це майно є орендованим.

3. Припинення діяльності підприємства, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, здійснюється шляхом його реорганізації через приєднання до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

4. Структурний підрозділ, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, підлягає виділенню зі складу підприємства з наступним приєднанням до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

5. Орендар стає правонаступником прав та обов'язків підприємства відповідно до договору оренди, а у разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу – також правонаступником прав та обов'язків підприємства, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу.

6. Орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця.

7. У разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрати, орендар відшкодовує збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини.

Передача в оренду майна, що було застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування.

8. У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором.

### **Стаття 19. Ремонт об'єкта оренди**

1. Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, реставрацію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

2. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок.

3. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, може проводитись орендарем за його рахунок з дозволу орендодавця.

### **Стаття 20. Суборенда**

1. Орендар, за погодженням з орендодавцем, має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, якщо інше не передбачено договором оренди. Строк надання майна у суборенду не може перевищувати строк дії договору оренди.

2. Передача єдиних майнових комплексів у суборенду забороняється.

3. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її до відповідного бюджету здійснюється орендодавцем.

4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

### **Стаття 21. Право власності орендодавця та орендаря**

1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

У разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника, якщо інше не передбачено договором оренди.

2. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, у тому числі у незавершеному виробництві, та дохід (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно.

3. Амортизаційні відрахування на орендовані єдині майнові комплекси нараховує орендар.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних засобів.

Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно, належить власнику орендованого майна.

4. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні балансоутримувач такого майна.

5. Договір оренди єдиного майнового комплексу є підставою для виникнення права орендаря на укладення договору користування земельною(ими) ділянкою(ами), на якій (яких) розміщений об'єкт оренди.

Строк надання земельної ділянки у користування не може перевищувати строк дії договору оренди єдиного майнового комплексу.

## **Стаття 22. Припинення договору оренди**

1. Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації об'єкта оренди орендарем;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи/фізичної особи-підприємця – орендаря або орендодавця (за відсутності правонаступника).

смерті фізичної особи-орендаря.

2. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законом або договором.

3. У разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

4. Договір оренди вважається розірваним в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання потенційним орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 3 цього Закону.

### **Стаття 23. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди**

1. У разі розірвання договору оренди нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна, припинення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів від дати припинення договору повернути балансоутримувачу об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

2. У разі припинення або розірвання договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів з дня отримання рішення про припинення або розірвання договору оренди прийняти рішення про прийняття об'єкта оренди на баланс підприємства, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття майна з оренди.

Орендар зобов'язаний передати єдиний майновий комплекс підприємству, визначеному уповноваженим органом управління або його правонаступником, у Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, визначеному Кабінетом Міністрів України.

3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є відповідно державною або комунальною власністю.

У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди та/або приватизації, за висновком орендодавця може бути приватизований або переданий в оренду в установленому законом порядку.

### **Стаття 24. Контроль за використанням майна, переданого в оренду**

1. Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління.

2. Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна покладається на орендодавців майна.

3. Контроль за використанням нерухомого та іншого окремо індивідуально визначеного майна покладається на балансоутримувачів.

4. Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

5. Контрольні заходи здійснюються на пізніше ніж за місяць до припинення договору оренди, але не частіше ніж раз на три роки протягом чинності договору оренди.

6. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна визначається Фондом державного майна України.

### **ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ:**

1. Цей Закон набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування.

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 30, ст. 416 із наступними змінами).

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Законі України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311 із наступними змінами) абзац четвертий пункту 4 частини першої статті 5 викласти в такій редакції:

“забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки та висновки про вартість майна, щодо якого виступає орендодавцем”;

2) у Законі України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 30, ст. 205 із наступними змінами):

У статті 3:

абзац десятий викласти у такій редакції:

«виступає орендодавцем нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування Національній академії наук України, загальна площа

якого не перевищує 200 квадратних метрів, та іншого окремо індивідуально визначеного майна»;

абзац п'ятнадцятий виключити.

У статті 4:

абзац десятий викласти у такій редакції:

«виступають орендодавцями нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування національним галузевим академіям наук, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та іншого окремо індивідуально визначеного майна»;

абзац чотирнадцятий виключити.

3) у Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456 із наступними змінами):

підпункт п) пункту 18 частини другої статті 5 викласти в такій редакції:

«проведення аукціону та конкурсу на право оренди державного майна»;

доповнити пункт 18 частини другої статті 5 підпунктом «ш» такого змісту:

«ш) списання безнадійної перед державним бюджетом заборгованості з орендної плати»;

у пункті 30 частини першої статті 6 слова «державного майна» замінити словами «єдиних майнових комплексів, їх структурних підрозділів»;

4) у Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144 із наступними змінами):

у статті 283:

у частині другій слова «індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс)» замінити словами «єдиний майновий комплекс підприємства, його структурний підрозділ (філія, цех, дільниця), нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно»;

в абзаці другому частини третьої слова «відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та» виключити;

абзац третій частини третьої після слова «споруди,» доповнити словом «нежитлові»;

у тексті Господарського кодексу України слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках і числах замінити словами «єдиний майновий комплекс» у відповідному відмінку і числі.

4. Договори оренди підлягають приведенню у відповідність до вимог цього Закону протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом..

5. Кабінету Міністрів України у тримісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова  
Верховної Ради України**