

## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
<b>Цивільний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356)</b>	
<p>...</p> <p><b>Стаття 759.</b> Договір найму</p> <p>1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.</p> <p>2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p><b>Стаття 759.</b> Договір найму</p> <p>1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.</p> <p>2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).</p> <p><b>3. Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.</b></p>
<p>...</p> <p><b>Стаття 762.</b> Плата за користування майном</p> <p>1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.</p> <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <p>2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за</p>	<p>...</p> <p><b>Стаття 762.</b> Плата за користування майном</p> <p>1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.</p> <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <p>2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за</p>

користування майном встановлюється договором найму.

3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

...

...

**Стаття 764.** Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму

1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

...

**Стаття 766.** Правові наслідки непередання майна наймачеві

1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

користування майном встановлюється договором найму.

3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

**Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.**

5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

**Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.**

...

**Стаття 764.** Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму

1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, **крім договору оренди державного та комунального майна**, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором

...

**Стаття 766.** Правові наслідки непередання майна наймачеві

1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

- 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;
- 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

...

**Стаття 769.** Права третіх осіб на річ, передану у найм

1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.
2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

...

**Стаття 776.** Ремонт речі, переданої у найм

1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
  2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
- Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений

- 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;
- 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків

**Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.**

...

**Стаття 769.** Права третіх осіб на річ, передану у найм

1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.
  2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (крім випадків, коли предметом договору найму є державне та комунальне майно) або розірвання договору та відшкодування збитків.
- Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.**

...

**Стаття 776.** Ремонт речі, переданої у найм

1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
  2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
- Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений

договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право:

- 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

#### **Стаття 777.** Переважні права наймача

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач, **з урахуванням вимог частини другої цієї статті**, має право:

- 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

#### **Стаття 777.** Переважні права наймача

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (**оренди**), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, **крім випадків, передбачених законом.**

**Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором (а щодо державного та комунального майна – у строк, встановлений законодавством), а якщо він не встановлений договором – в розумний строк.**

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін, **якщо інше не передбачено законом.** У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне

**Стаття 778.** Поліпшення наймачем речі, переданої у найм

1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.
2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення.
3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.
4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.
5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

право перед іншими особами на її придбання, **крім випадків, передбачених законом.**

**Стаття 778.** Поліпшення наймачем речі, переданої у найм

1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця, **якщо інше не передбачено законом.**
2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення.
3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.  
**Наймач державного та комунального майна, який поліпшив таке майно за згодою наймодавця, має права, передбачені Законом України “Про оренду державного та комунального майна”.**
4. Якщо в результаті поліпшення майна, яке не є державним та комунальним майном зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.  
**Якщо в результаті поліпшення державного та комунального майна, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її власником або співвласником лише якщо це було передбачено умовами орендного аукціону, проведеного відповідно до закону.**
5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

...

**Стаття 782.** Право наймодавця відмовитися від договору найму

1. Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

...

**Стаття 783.** Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

**Стаття 784.** Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

...

**Стаття 782.** Право наймодавця відмовитися від договору найму

1. Наймодавець, у тому числі наймодавець державного та комунального майна, має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту **направлення наймодавцем повідомлення наймачеві** про відмову від договору у **спосіб визначений договором**.

**Стаття 783.** Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення
- 5) в інших випадках, передбачених законом або договором.**

**Стаття 784.** Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі

...

**Стаття 793.** Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.
2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років.\

...

**Стаття 794.** Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.

...

**Стаття 795.** Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм

1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх

**3) в інших випадках, передбачених законом або договором.**

...

**Стаття 793.** Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.
- 2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є державне та комунальне майно, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк більше ніж п'ять років.**

...

**Стаття 794.** Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

- 1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо предметом договору є державне та комунальне майно.**

.

...

**Стаття 795.** Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм

1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди

<p>окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.</p> <p>2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.</p> <p>...</p> <p><b>Стаття 799.</b> Форма договору найму транспортного засобу</p> <p>1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.</p> <p>2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню.</p> <p>...</p> <p><b>Стаття 802.</b> Страхування транспортного засобу</p> <p>1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем.</p> <p>2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.</p>	<p>(їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується <b>всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна.</b></p> <p>2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується <b>всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна. З цього моменту припиняється нарахування орендної плати за договором.</b></p> <p>...</p> <p><b>Стаття 799.</b> Форма договору найму транспортного засобу</p> <p>1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.</p> <p>2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню, <b>якщо інше не передбачено законом.</b></p> <p>...</p> <p><b>Стаття 802.</b> Страхування транспортного засобу</p> <p>1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем, <b>якщо інше не передбачено законодавством.</b></p> <p>2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.</p>
<p><b>Господарський кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144)</b></p>	
<p>...</p> <p><b>Стаття 283.</b> Оренда майна у сфері господарювання</p>	<p>...</p> <p><b>Стаття 283.</b> Оренда майна у сфері господарювання</p>



1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

3. Об'єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення [Цивільного кодексу України](#) з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

#### **Стаття 284.** Умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на

1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

**3. Об'єктом оренди можуть бути:**

**державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси;**

**нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);**

**інше окреме індивідуально визначене майно.**

4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення [Цивільного кодексу України](#) з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

#### **Стаття 284.** Умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на

який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання; відновлення орендованого майна та умови його повернення.

**Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.**

2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законом. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду державного та комунального майна може бути передбачено право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.

3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди, **крім договору оренди**

**Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря**

1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди.

2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.

3. Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі відчуження цього майна або його знищення чи псування з вини орендаря.

**Стаття 286. Орендна плата**

1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

**державного та комунального майна**, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

**Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря**

1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди, **якщо інше не передбачено законодавством.**

2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.

3. Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі його знищення чи псування з вини орендаря.

**Стаття 286. Орендна плата**

1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. **Якщо інше не встановлено законодавством, розмір** орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

**2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно**

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі.

4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

#### **Стаття 287. Оренда державного та комунального майна**

1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:

1) Фонд державного майна України, його регіональні відділення - щодо єдиних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також іншого майна у випадках, передбачених законом;

2) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим або місцевими радами управляти майном, - відповідно щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим або є у комунальній власності;

3) державні (комунальні) 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, якщо інше не передбачено законом;

4) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо

**зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.**

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі, **крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна.**

4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

#### **Стаття 287. Оренда державного та комунального майна**

**1. Оренда державного та комунального майна регулюється законом**

нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства.

2. Організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

3. Мета і предмет господарської діяльності, визначені в установчих документах суб'єкта господарювання, який здійснює господарську діяльність на базі орендованого майна, не можуть суперечити умовам договору оренди.

...

**Стаття 289.** Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди.

3. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

4. Приватизація єдиних майнових комплексів, нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, зданих в оренду, здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом.

...

**Стаття 291.** Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

2. Договір оренди припиняється у разі:  
закінчення строку, на який його було укладено;  
викупу (приватизації) об'єкта оренди;

...

**Стаття 289.** Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди. **Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законом про приватизацію державного та комунального майна.**

3. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

4. **Виключено.**

...

**Стаття 291.** Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

2. Договір оренди припиняється у разі:  
закінчення строку, на який його було укладено;  
викупу (приватизації) об'єкта оренди;

<p>ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди.</p> <p>3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених <a href="#">Цивільним кодексом України</a> для розірвання договору найму, в порядку, встановленому <a href="#">статтею 188</a> цього Кодексу.</p> <p>4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму <a href="#">Цивільним кодексом України</a>.</p>	<p>ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди.</p> <p>3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених <a href="#">Цивільним кодексом України</a> для розірвання договору найму, в порядку, встановленому <a href="#">статтею 188</a> цього Кодексу.</p> <p>4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму <a href="#">Цивільним кодексом України</a>.</p> <p><b>5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законом.</b></p>
--	--

**В. о. Голови Фонду державного  
майна України**

**Юлія БЄЛОВА**