



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

### НАКАЗ

Київ

№ \_\_\_\_\_

*Про затвердження Примірною договору  
про відшкодування витрат балансоутримувача  
на утримання орендованого майна (у тому числі місць  
загального користування та прибудинкової території)  
та надання комунальних послуг орендарю*

З метою приведення нормативно-правових актів Фонду державного майна України у відповідність до вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» та відповідно до пункту 5 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно»,

#### НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю, що додається.

2. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.



UB  
Фонд державного майна України  
№1576 від 05.09.2023  
КЕП: Умеров Р. Е. 12.06.2023 18:06  
3ED5083160DBC59B0400000882E5D000124A600  
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

**Голова Фонду**

**Рустем УМСРОВ**

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР**  
**про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у**  
**тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання**  
**комунальних послуг орендарю**

Місто [назва]

[число, місяць, номер року] року

[Повне найменування Балансоутримувача орендованого майна] (далі - Балансоутримувач), в особі [повне найменування посади, власне ім'я та прізвище], що діє на підставі [назва, номер, дата документа, що уповноважує особу на вчинення цього правочину], з одного боку, та [для юридичних осіб: повне найменування/для фізичних осіб: власне ім'я та прізвище Орендаря] (далі - Орендар) в особі [повне найменування посади, власне ім'я та прізвище], що діє на підставі [для юридичних осіб: назва, номер, дата документа, що уповноважує особу на вчинення цього правочину/для фізичних осіб та фізичний осіб - підприємців: назва, номер, дата, уповноважений суб'єкт, що видав документ, який посвідчує особу] з іншого боку, які далі разом іменуються Сторони,

**ВРАХОВУЮЧИ, ЩО:**

(1) Між Балансоутримувачем, Орендарем і [повне найменування орендодавця] укладено договір оренди [дата, номер такого договору] (далі – Договір оренди) державного нерухомого майна, розташованого у будівлі за адресою: [назва населеного пункту, вулиці, номер будинку] (далі – Будівля), а саме приміщення у будівлі/частини будівлі площею [кількість] кв. м (далі – Орендоване майно), відповідно до Поверхового плану, який є Додатком № 1 до цього Договору; або<sup>1</sup>

(2) Між Балансоутримувачем, Орендарем і [повне найменування орендодавця] укладено договір оренди [дата, номер такого договору] (далі – Договір оренди) державного нерухомого майна, будівлі за адресою: [назва населеного пункту, вулиці, номер будинку], площею [кількість] кв. м (далі – Орендоване майно, Будівля);

(3) Балансоутримувач забезпечує обслуговування і експлуатацію Будівлі, у зв'язку з чим уклав із постачальниками комунальних та інших послуг відповідні договори, згідно з Додатком № 2 до цього Договору (далі – Договори про надання комунальних та інших послуг);

(4) Відповідно до Договорів про надання комунальних та інших послуг Балансоутримувач отримує такі послуги<sup>2</sup>:

1. Постачання електроенергії.

<sup>1</sup> Застосовується, якщо об'єктом оренди є уся будівля

<sup>2</sup> Примірний перелік послуг

2. Водовідведення і водопостачання.
3. Теплопостачання.
4. Послуги з вивезення твердих побутових відходів.
5. Постачання природного газу.
6. Послуги з розподілу природного газу.
7. Послуги з дератизації та дезінсекції.
8. Прибирання та догляд за прибудинковою територією.
9. Обслуговування димових, вентиляційних каналів та ліфтів.

(5) Балансоутримувач є платником земельного податку на земельну ділянку з кадастровим номером [*кадастровий номер*] (далі – Земельна ділянка), на якій розташована Будівля, і яка перебуває у його володінні на праві постійного користування/власності відповідно до [*назва, дата, номер, уповноважений суб'єкт, що видав документ, який посвідчує таке право*] -

уклали цей Договір про таке:

### **1. Предмет Договору**

1.1. Балансоутримувач укладає, продовжує дію Договорів про надання комунальних та інших послуг, здійснює оплату за спожиті послуги відповідно до їх умов, а Орендар відшкодовує Балансоутримувачу його витрати за Договорами на надання комунальних та інших послуг у розмірі:

ціни спожитої Орендарем кількості одиниць виміру обсягу отриманої комунальної послуги, визначеної відповідно до показань вузла обліку - у разі наявності вузла обліку для Орендованого майна;

ціни спожитих послуг пропорційно площі Орендованого майна у загальній площі Будівлі - у разі відсутності вузла обліку для Орендованого майна або неможливості вимірювання обсягів отриманих послуг вузлами обліку;

ціни спожитих послуг пропорційно кількості інших користувачів Будівлі - у разі наявності умов встановлених абзацом третім цього пункту та використання приміщень у Будівлі/частин Будівлі іншими особами відмінними від Орендаря та Балансоутримувача.

1.2. Орендар відшкодовує Балансоутримувачу частину витрат зі сплати земельного податку пропорційно площі Орендованого майна у загальній площі Будівлі та займаній нею площі Земельної ділянки.

### **2. Порядок розрахунків**

2.1. Орендар відшкодовує Балансоутримувачу його витрати за Договорами на надання комунальних та інших послуг у розмірі встановленому пунктом 1.1. цього Договору (далі - компенсація) відповідно до розрахунку Балансоутримувача, починаючи з дати підписання акта приймання-передавання Орендованого майна.

2.2. Балансоутримувач здійснює розрахунок компенсації не пізніше п'ятого дня місяця, наступного за місяцем, у якому Балансоутримувачем понесені витрати за Договорами на надання комунальних та інших послуг. Такий розрахунок Балансоутримувач вручає під розпис Орендарю та надсилає на його електронну адресу зазначену у цьому Договорі.

2.3. Компенсація вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок Балансоутримувача не пізніше п'ятого дня з дня отримання розрахунку. Розрахунок вважається отриманим Орендарем в день направлення його на електронну адресу зазначену у цьому Договорі або в день його вручення під розпис.

2.4. Нарахування податку на додану вартість на суму компенсації здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

2.5. Орендар звільняється від сплати компенсації за весь час, протягом якого послуги за Договорами на надання комунальних та інших послуг не надавалися через обставини, за які він не відповідає.

2.6. Компенсація підлягає сплаті незалежно від результатів провадження господарської діяльності Орендаря.

2.7. Надміру сплачена сума компенсації, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому законодавством порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок майбутніх платежів.

2.8. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує компенсацію до дня повернення Орендованого майна за актом приймання-передачі включно.

2.9. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість з компенсації, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції.

### **3. Обов'язки Сторін**

3.1. Балансоутримувач зобов'язується:

3.1.1. Продовжувати дію укладених Договорів про надання комунальних та інших послуг або укладати договори про надання цих послуг з іншими виконавцями у строки, що забезпечують безперервність їх надання.

3.1.2. Інформувати Орендаря, у тому числі на адресу електронної пошти, зазначену у цьому Договорі, про зміну ціни за Договорами про надання комунальних та інших послуг протягом трьох робочих днів з моменту як йому стало відомо або мало стати відомо про таку зміну.

3.1.3. В останній день місяця, у присутності Орендаря або його представника, знімати контрольні показання вузлів обліку, які засвідчуються підписами представників Сторін.

3.1.4. Надавати на запит Орендаря копії Договорів про надання комунальних та інших послуг, копії виставлених надавачами рахунків і актів приймання-передачі наданих послуг протягом трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту.

3.2. Орендар зобов'язується:

3.2.1. Відшкодувати Балансоутримувачу його витрати за Договорами про надання комунальних та інших послуг у розмірі, порядку і в строк встановлений цим Договором.

3.2.2. Забезпечити представникам Балансоутримувача, виконавцям послуг за Договорами про надання комунальних та інших послуг доступ до Орендованого майна для:

1) ліквідації та відвернення аварій, пов'язаних із наданням відповідної послуги, - цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів, зняття контрольних показань вузлів обліку - згідно з умовами цього Договору та Договорів про надання комунальних та інших послуг.

3.2.3. Не пізніше наступного робочого дня після виявлення пошкоджень Орендованого майна або Будівлі проінформувати про це Балансоутримувача.

3.2.4. В останній день місяця забезпечити свою присутність або присутність свого представника, для зняття Балансоутримувачем контрольних показань вузлів обліку, та засвідчення їх своїм підписом або підписом представника.

У разі відсутності Орендаря або його представника Балансоутримувач має право здійснити розрахунок компенсації послуги відповідно до положень абзаців третього та четвертого пункту 1.1 цього Договору.

3.2.5. У разі несвоєчасного здійснення платежів сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим Договором.

#### **4. Права Сторін**

4.1. Балансоутримувач має право:

4.1.1. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах за надані Орендарю комунальні та інші послуги.

4.1.2. Вимагати від Орендаря надання доступу до Орендованого майна у випадках встановлених цим Договором.

4.1.3. Вимагати присутності Орендаря або його представника під час зняття контрольних показань вузлів обліку та засвідчення їх підписом у випадках встановлених цим Договором.

4.1.4. На усунення Орендарем протягом розумного строку виявлених недоліків у виконанні ним умов цього Договору.

4.1.5. Інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього Договору.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. За рахунок власних коштів встановити вузли обліку кількості одиниць виміру обсягу отриманої комунальної послуги для Орендованого майна. Згода Балансоутримувача на встановлення таких вузлів обліку не вимагається.

4.2.2. На зменшення у встановленому законодавством порядку розміру компенсації за Договорами про надання комунальних та інших послуг у разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуг, передбачених Договорами про надання комунальних та інших послуг.

4.2.3. Вимагати від Балансоутримувача відшкодування збитків, завданих неналежним виконанням Балансоутримувачем умов цього Договору.

4.2.4. На усунення Балансоутримувачем протягом розумного строку виявлених недоліків у виконанні ним умов цього Договору.

4.2.5. Інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього Договору.

## **5. Відповідальність і вирішення спорів**

5.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

5.2. Спори, які виникають під час виконання умов цього Договору, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

5.3. При несвоєчасному внесенні компенсації Орендар сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми компенсації за кожен день прострочки.

5.4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Орендаря від виконання взятих на себе зобов'язань відповідно до цього Договору.

## **6. Порядок взаємного інформування Сторін**

6.1. Кожна із Сторін повідомляє іншій інформацію, пов'язану з виконанням цього Договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством, а саме шляхом:

направлення документу на папері реєстрованим поштовим відправленням на адресу Сторони, зазначену у цьому Договорі, або

направлення електронного документу, з накладеним відповідно до Закону України "Про електронні довірчі послуги" електронним підписом уповноваженої особи Сторони - відправника, на адресу електронної пошти Сторони - одержувача, зазначену у цьому Договорі.

6.2. Моментом отримання Стороною інформації, пов'язаної з виконанням умов цього Договору, якщо інше не встановлено цим Договором, є:

день направлення електронного документу, з накладеним відповідно до Закону України "Про електронні довірчі послуги" електронним підписом уповноваженої особи Сторони - відправника, на адресу електронної пошти Сторони - одержувача, зазначену у цьому Договорі;

день отримання Стороною реєстрованого поштового відправлення, зазначений в повідомленні про його вручення, або день відмови Сторони від отримання реєстрованого поштового відправлення, зазначений на такому поштовому відправленні/повідомленні про його надходження;

день повернення реєстрованого поштового відправлення Стороні - відправнику у зв'язку із відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення.

## 7. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

7.1. Цей Договір укладено строком на [кількість років/місяців/днів], що діє з [дата] по [дата].

7.2. Зміни або доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою сторін шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною. Відсутність відповіді на пропозицію про внесення змін/доповнень до цього Договору у встановлений цим пунктом строк вважається відмовою у прийнятті такої пропозиції, яка може бути оскаржена в судовому порядку.

7.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством. Одностороння відмова від цього Договору не допускається.

7.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий строкі на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, але не довше ніж до моменту підписання Акта приймання-передачі про повернення Орендованого майна.

7.5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря не визнається підставою для зміни або припинення дії цього Договору , якщо інше не передбачається цим Договором або законодавством.

У разі переходу права власності на Будівлю або Орендоване майно до нового власника цей Договір зберігає чинність для нового власника, крім випадку переходу права власності на Будівлю до Орендаря.

7.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

підписання Акта приймання-передачі про повернення Орендованого майна;

знищення Орендованого майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

7.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

7.8. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для кожної із сторін. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

## 8. Запевнення сторін



8.1. При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники не виплачують, не пропонують виплатити і не дозволяють виплату будь-яких грошових коштів або цінностей, прямо або побічно, будь-якими особами, для здійснення впливу на дії чи рішення цих осіб з метою отримання будь-яких неправомірних переваг чи досягнення інших неправомірних цілей.

8.2. Сторони цього Договору розуміють необхідність проведення в його рамках процедур щодо запобігання корупції та контролюють їх дотримання. При цьому Сторони докладають розумні зусилля, щоб мінімізувати ризик ділових відносин з контрагентами, які можуть бути залучені в корупційну діяльність, а також забезпечують взаємне сприяння один одному в цілях запобігання корупції.

8.3. Сторони цього Договору повідомлені про зміст Закону України «Про запобігання корупції», та погоджуються суворо дотримуватися його вимог.

### **9. Платіжні реквізити Сторін та їх поштові та електронні адреси**

9.1. Балансоутримувач [Повне найменування, поштова, електронна адреси, номер рахунку, повне найменування банку, код ЄДРПОУ банку].

9.2. Орендар [Повне найменування, поштова, електронна адреси, номер рахунку, повне найменування банку, код ЄДРПОУ банку].

Додатки:

Додаток 1. Поверховий план.

Додаток 2. Перелік Договорів про надання комунальних та інших послуг.

**Балансоутримувач**

[підпис, власне ім'я та прізвище]

**Орендар**

[підпис, власне ім'я та прізвище]