

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від _____ № _____

ЗМІНИ, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 і від 28 квітня 2021 р. № 630

1. У постанові Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820:

1) Пункти 5.1 – 5.6 розділу II Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, затвердженого зазначеною постановою, викласти у такій редакції:

“5.1. Орендар має право у порядку, встановленому законодавством, за власний рахунок проводити поточний та капітальний ремонт, здійснювати невід’ємні поліпшення майна зі складу Підприємства.

5.2. Компенсація вартості здійснених Орендарем невід’ємних поліпшень, зарахування витрат Орендаря на проведення капітального ремонту здійснюється відповідно до законодавства у сфері оренди та приватизації державного майна.

5.3. У разі припинення цього договору здійснені Орендарем у встановленому порядку за рахунок власних коштів поліпшення майна зі складу Підприємства:

які можна відокремити, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря;

які не можна відокремити без завдання шкоди, – власністю держави.

Вартість невід’ємних поліпшень майна зі складу Підприємства, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, компенсації не підлягає, такі поліпшення є державною власністю.

5.4. Амортизація на орендоване майно Підприємства нараховується Орендарем та використовується ним для відновлення орендованих основних засобів у порядку, встановленому цим пунктом.

Відновлення основних засобів, які є нерухомим майном, здійснюється шляхом проведення їх капітального ремонту.

Відновлення інших основних засобів, які не є нерухомим майном, здійснюється шляхом проведення їх капітального ремонту або заміни такого основного засобу на інший основний засіб, який має ознаки, властиві основним засобам того ж роду, за рахунок амортизації. Така заміна відбувається за згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління Підприємством.

Основний засіб, набутий за рахунок амортизації у порядку, визначеному цим пунктом, є державною власністю та включається до об'єкта оренди шляхом внесення змін до цього договору.

Капітальний ремонт, здійснений на виконання цього пункту, за рахунок амортизації не потребує отримання згоди Орендодавця та/або уповноваженого органу управління Підприємством на його проведення, не підлягає компенсації та/або зарахуванню витрат на його здійснення в рахунок орендної плати.

Амортизація на відновлення основних засобів, які не є нерухомим майном, відновлення яких не є доцільним для виробничої діяльності Підприємства, за згодою уповноваженого органу управління Підприємством має використовуватись Орендарем на відновлення інших основних засобів у порядку, визначеному цим пунктом.

5.5. Залишок цільового фонду на відновлення основних засобів, нематеріальних та інших активів, отриманих на баланс орендаря за цим договором, є власністю держави і у разі припинення цього договору перераховується до державного бюджету.

Орендар щороку до 31 березня року, що настає за звітним роком, подає Орендодавцю відомості про суму нарахованої за рік амортизації і зносу по орендованих основних засобах, а також про первісну вартість основних засобів, придбаних за рахунок амортизації по орендованих основних засобах і зарахованих до складу орендованого майна.

5.6. Списання державного майна у складі Підприємства здійснюється відповідно до Порядку списання об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08 листопада 2007 р. № 1314 (Офіційний вісник України, 2007 р., № 86, ст. 3168).”;

2) Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений зазначеною постановою, викласти у такій редакції:

“

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності

_____ (місце укладення договору)

_____ (дата)

Орендодавець _____ (найменування)

(код ЄДРПОУ: _____), в особі _____, (посада, власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____, (назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)

адреса електронної пошти: _____,

адреса місцезнаходження: _____,

банківські реквізити¹: _____;

Балансоутримувач²

_____,
(найменування)

(код ЄДРПОУ: _____), в особі _____,
(посада, власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____,
(назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)

адреса електронної пошти: _____,

адреса місцезнаходження: _____,

банківські реквізити: _____;

Орендар _____,

(найменування / власне ім'я та прізвище)

(код ЄДРПОУ / Реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____),
в особі (за наявності представника) _____,

(власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____,
(назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)

адреса електронної пошти: _____,

адреса місцезнаходження / місця проживання: _____,

банківські реквізити: _____,

який є: переможцем аукціону від __.__.____ № _____; / особою, яка відповідно до абзацу
__ частини __ статті 15 Закону України “Про оренду державного і комунального майна”
(Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) має право на отримання державного
майна в оренду без проведення аукціону;

(далі – сторони), уклали цей договір про таке:

Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове
платне користування державне майно, а саме³: _____,
інформація про яке опублікована в електронній торговій системі (ідентифікатор об'єкта:
_____) (далі – Майно).

1.2. Вартість Майна для цілей страхування становить: _____ (_____)
гривень __ копійок.

Права та обов'язки сторін

2.1. Орендар зобов'язаний⁴:

¹ Зазначається рахунок для сплати забезпечувального депозиту.

² Якщо балансоутримувач є орендодавцем, – щодо інформації про балансоутримувача зазначається:
“Орендодавець є балансоутримувачем об'єкта оренди”.

³ Зазначається опис об'єкта оренди відповідно до інформації опублікованої в електронній торговій системі.

⁴ До переліку обов'язків орендаря також додаються зобов'язання, встановлені додатковими умовами оренди,
визначеними відповідно до чинного законодавства. Обов'язки, які не застосовуються до орендаря, - видаляються.

1) сплачувати орендну плату у порядку та строки, встановлені цим договором, у розмірі: _____ (_____) гривень __ копійок на місяць / рік / за весь строк оренди;

2) використовувати Майно з метою: _____;

3) використовувати Майно за таким графіком:

Понеділок	Вівторок	Середа	Четвер	П'ятниця	Субота	Неділя

4) у день підписання договору сплатити на рахунок Балансоутримувача витрати на:

визначення ринкової (оціночної) вартості Майна / проведення переоцінки Майна у сумі _____ (_____) гривень __ копійок;

укладення охоронного договору у сумі _____ (_____) гривень __ копійок.

5) у день підписання договору прийняти у Балансоутримувача Майно за актом приймання-передачі;

6) у день підписання договору сплатити на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі тримісячної орендної плати, встановленої цим договором;

7) застрахувати Майно на суму, визначену пунктом 1.2 цього договору, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, у порядку, встановленому законодавством;

8) забезпечувати збереження Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент його передачі в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

9) забезпечувати представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до Майна у робочі дні у робочий час з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору у порядку, встановленому законодавством;

10) у разі припинення цього договору повернути Майно Балансоутримувачу у порядку, встановленому цим договором.

2.2. Орендар має право:

1) володіти та користуватися Майном відповідно до умов цього договору та законодавства;

2) вимагати від Балансоутримувача передачі йому Майна або усунення перешкод у користуванні Майном;

3) за письмовою згодою Орендодавця передати Майно в суборенду у порядку встановленому чинним законодавством;

4) за власний рахунок проводити поточний та капітальний ремонт, здійснювати невід'ємні поліпшення Майна у порядку встановленому чинним законодавством;

5) на компенсацію вартості здійснених Орендарем невід'ємних поліпшень, зарахування витрат Орендаря на проведення капітального ремонту відповідно до чинного законодавства.

2.3. Балансоутримувач зобов'язаний передати Орендарю Майно у день підписання цього договору за актом приймання-передачі та не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися Майном.

2.4. Балансоутримувач та Орендодавець мають право вимагати від Орендаря виконання зобов'язань, встановлених цим договором, та здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору у порядку, встановленому законодавством.

2.5. Орендодавець зобов'язаний повернути Орендарю сплачений ним забезпечувальний депозит за вирахуванням заборгованості Орендаря з орендної плати протягом 7 робочих днів з моменту отримання акта повернення майна з оренди, якщо інше не встановлено цим пунктом.

У першу чергу вираховується заборгованість Орендаря з орендної плати перед державним бюджетом.

Якщо цей договір припинено у зв'язку з настанням обставин, встановлених абзацами третім, четвертим, шостим та восьмим частини першої статті 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі – Закон), строк повернення забезпечувального депозиту становить 7 робочих днів з моменту припинення договору.

Якщо цей договір припинено у зв'язку із припинення юридичної особи – орендаря або визнання її банкрутом, забезпечувальний депозит протягом 7 робочих днів з моменту припинення цього договору перераховується до державного бюджету.

2.6. Сторони мають також інші права та обов'язки, встановлені цим договором.

Порядок сплати орендної плати

3.1. Орендар сплачує орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі – Порядок), щомісяця до 15 числа місяця, що настає за поточним місяцем оренди, якщо інший строк не встановлено Порядком.

Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати.

Частина орендної плати, яка спрямовується до державного бюджету, сплачується Орендарем на бюджетний рахунок для зарахування надходжень від орендної плати за державне майно, відкритий органом Державної казначейської служби за місцезнаходженням Майна, що опублікований на офіційному вебсайті Державної казначейської служби.

Якщо строк оренди, встановлений цим договором, менше місяця або річна орендна плата, визначена цим договором, становить 1 (одну) гривню, Орендар сплачує орендну плату за весь строк оренди в день укладення цього договору.

3.2. Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 51, ст. 3151). Якщо Орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

3.3. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення сплати орендної плати.

3.4. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету або Балансоутримувачу, зараховується в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням цього договору – повертається Орендарю.

3.5. Сторони зобов'язані проводити звіряння взаєморозрахунків на вимогу однієї із сторін і оформляти акти звіряння.

Повернення майна з оренди

4.1. Орендар протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього договору зобов'язаний звільнити Майно від власних речей та повернути його Балансоутримувачу, що оформлюється актом повернення майна з оренди, який складається Балансоутримувачем та підписується Орендарем та Балансоутримувачем у трьох примірниках. Один примірник підписаного акта Балансоутримувач надсилає Орендодавцю не пізніше наступного робочого дня після його підписання.

Якщо Орендар звільнив Майно від власних речей, проте з незалежних від нього обставин не може підписати акт повернення майна з оренди, Балансоутримувач протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього договору здійснює огляд Майна, складає та підписує три примірники акта повернення майна з оренди, надсилає по одному примірнику Орендарю та Орендодавцю.

Якщо Орендар протягом 3 робочих днів з моменту припинення цього договору не звільнив Майно від власних речей та/або створює перешкоди у доступі до Майна з метою його огляду, Балансоутримувач на четвертий робочий день повідомляє про це Орендодавця.

Якщо Балансоутримувач не склав або не підписав акт повернення майна з оренди у строк, встановлений абзацом першим цього пункту, Орендар на четвертий робочий день після припинення договору зобов'язаний скласти акт повернення майна з оренди у трьох примірниках і надіслати по одному підписаному ним примірнику Балансоутримувачу та Орендодавцю.

Акт повернення майна з оренди не складається у разі припинення цього договору з підстав, встановлених абзацами третім – восьмим частини першої статті 24 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі – Закон).

4.2. Майно вважається повернутим з оренди після припинення цього договору з моменту:

підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення майна з оренди;

підписання акта повернення майна з оренди Балансоутримувачем у випадку, встановленому абзацом другим пункту 4.1 цього договору;

підписання акта повернення майна з оренди Орендарем у випадку, встановленому абзацом четвертим пункту 4.1 цього договору;

настання обставин, визначених абзацами третім – восьмим частини першої статті 24 Закону.

4.3. Орендар, який не повертає Майно у порядку, встановленому цим договором, сплачує до державного бюджету неустойку в розмірі подвійної орендної плати за кожний день прострочення виконання зобов’язання з повернення Майна.

Відшкодування витрат на утримання

5.1. Протягом десяти робочих днів з дати укладення цього договору Балансоутримувач та Орендар зобов’язані укласти договір, предметом якого є відшкодування Орендарем витрат Балансоутримувача на оплату спожитих комунальних послуг, якими забезпечене Майно за договорами про їх надання, та земельного податку.

Розмір відшкодування встановлюється у розмірі ціни спожитої кількості одиниць виміру обсягу отриманої комунальної послуги, визначеної відповідно до показань вузла обліку, пропорційно площі Майна до загальної площі нерухомості, вимір споживання якої здійснює такий вузол обліку.

До розміру відшкодування додається місячний розмір земельного податку, який підлягає сплаті Балансоутримувачем за земельну ділянку, на якій розташоване Майно, визначений пропорційно площі забудови будівлі (споруди) до загальної площі земельної ділянки. Якщо Майно є частиною будівлі (споруди) розмір відшкодування земельного податку зменшується пропорційно площі Майна до загальної площі будівлі (споруди).

До розміру відшкодування додаються фактично здійснені Балансоутримувачем щодо Майна витрати на виконання робіт (надання послуг), визначених обов’язковим переліком послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, встановленим центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства. Такі витрати визначаються пропорційно площі Майна до загальної площі будівлі (споруди), у якій воно розташовано.

Включення до договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю витрат, невістановлених цим пунктом, не допускається.

Орендар має право укладати договори на постачання комунальних послуг безпосередньо з їх надавачами за наявності такої технічної можливості. Витрати пов'язані з укладенням цих договорів та встановленням відповідних вузлів обліку несе Орендар. Орендар зобов'язаний надавати Балансоутримувачу копії укладених договорів протягом трьох робочих днів з дати їх укладення. Витрати на оплату комунальних послуг, щодо яких Орендарем укладено договір безпосередньо з їх постачальником, не підлягають компенсації Балансоутримувачу.

Орендар відшкодовує Балансоутримувачу витрати за комунальні послуги та земельний податок у розмірах, встановлених абзацами третім і четвертим цього пункту, за період між датою підписання акту приймання-передачі Майна та датою укладення договору, визначеного абзацом першим цього пункту.

Відповідальність і вирішення спорів за договором

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та цим договором.

Орендар відшкодовує всі збитки, завдані з його вини Балансоутримувачу або Орендодавцю та пов'язані з цим договором. Орендар є відповідальним за підтримання належного технічного стану Майна протягом строку дії договору.

6.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на Майно.

6.3. Спори, які виникають за цим договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

Строк оренди та зміна умов договору

7.1. Строк оренди за цим договором становить: __ років __ місяців __ днів.

Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.

Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині невиконаних зобов'язань сторін за цим договором – до їх виконання.

7.2. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

7.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням умов та обмежень, встановлених статтею 16 Закону та Порядком, шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

7.4. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, цей договір зберігає свою чинність для нового власника Майна (його правонаступника).

Припинення договору

8.1. Цей договір припиняється у випадках, встановлених частиною першою статті 24 Закону.

Цей договір може бути достроково припинений за згодою сторін. Цей договір може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим договором.

8.2. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення Майна, якщо:

сумарна заборгованість Орендаря з орендної плати більша або дорівнює орендній платі за три місяці;

Орендар не приймає Майно у Балансоутримувача за актом приймання-передачі;

Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону.

8.3. Орендар має право відмовитися від цього договору, якщо Балансоутримувач не передає йому Майно у порядку, встановленому цим договором.

8.4. У разі відмови Орендодавця або Орендаря від цього договору, договір є розірваним з моменту одержання іншими сторонами письмового повідомлення про відмову від цього договору у порядку, визначеному цим договором.

8.5. Орендодавець має право вимагати розірвання цього договору, якщо Орендар:

передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар, який має право на передачу Майна в суборенду, передав Майно в суборенду особі, яка відповідає вимогам статті 4 Закону, і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

не виконує зобов'язання, встановлені пунктом 2.1 цього договору.

8.6. Орендар має право вимагати розірвання цього договору, якщо Балансоутримувач створює йому перешкоди у користуванні Майном.

8.7. Сторона письмово повідомляє інші сторони цього договору про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору у порядку, встановленому цим договором.

Якщо протягом 10 робочих днів з моменту отримання повідомлення сторони про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору, інші сторони цього договору не усунуть зазначені обставини або якщо їх усунення неможливе, між сторонами укладається додатковий договір про розірвання цього договору.

Якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання цього договору, у зв'язку із наявністю обставин, які дають одній зі сторін право вимагати його розірвання, договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу такої сторони.

Порядок взаємного інформування сторін

9.1. 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 законом, а саме шляхом:

направлення документа на папері реєстрованим поштовим відправленням на адресу Сторони, зазначену в цьому договорі, або

направлення електронного документа з накладеним відповідно до Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги" (Відомості Верховної Ради України, 2017 р., № 45, ст. 400) електронним підписом уповноваженої особи сторони – відправника на адресу електронної пошти сторони – одержувача, зазначену у цьому договорі.

9.2. Моментом отримання стороною інформації, пов'язаної з виконанням умов цього договору, є:

день направлення електронного документа з накладеним відповідно до Закону України "Про електронну ідентифікацію та 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 у 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.

Прикінцеві положення

10.1. Сторона цього договору зобов'язана письмово повідомити іншим сторонам договору про зміни у її найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах, адресі електронної пошти протягом двох робочих днів з дати їх настання.

10.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

10.3. Заміна сторони цього договору здійснюється шляхом внесення змін до нього.

У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи – Орендаря.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

10.4. Цей Договір укладено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

Підписи сторін

Від Орендаря: _____

Від Орендодавця: _____

Від Балансоутримувача: _____

”

2. Абзац перший пункту 18 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630, викласти в такій редакції:

“Коригування орендної плати, визначеної за результатами аукціону або встановленої на підставі цієї Методики, на індекс інфляції здійснюється щомісячно.”.
