

Пропозиції надані під час громадського обговорення до доопрацьованого проєкту Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

Положення проєкту закону	Пропозиції	Спосіб врахування
Американська торгівельна палата в Україні		
<p>Стаття 2. Правові засади використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, мета та принципи оренди</p> <p>4. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, що виникають при наданні:</p> <p>доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж, будинкової розподільної мережі з метою розвитку електронних комунікаційних мереж, що регулюються Законом України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж»;</p>	<p>Доповнити статтю 2 проєкту Закону новою частиною такого змісту:</p> <p>«Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, що виникають при наданні постачальникам електронних комунікаційних мереж та/або послуг доступу до об'єктів інфраструктури будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж та будинкової розподільної мережі з метою розміщення, експлуатації, модернізації, відновлення або розвитку електронних комунікаційних мереж, якщо такі правовідносини регулюються спеціальним законодавством у сфері доступу до інфраструктури».</p>	<p>Не підтримується.</p> <p>Проєктом Закону чітко визначено яке законодавство розповсюджується на відносини встановлення засобів електронних комунікацій.</p> <p>Пропозиція Палати фактично дублює вже наявну у проєкті закону норму.</p>
<p>Прикінцеві та перехідні положення</p> <p>4. Положення договорів оренди державного та комунального майна, укладених до набрання чинності цим</p>	<p>Така норма порушує загальні гарантії захисту інвестиційної діяльності, передбачені статтею 18 Закону України 18 вересня 1991 року № 1560-ХІІ «Про інвестиційну діяльність», відповідно до якої держава гарантує стабільність умов</p>	<p>Враховано</p>

<p>Законом, застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону.</p>	<p>здійснення інвестиційної діяльності, а умови договорів, укладених між суб'єктами інвестиційної діяльності (а договори оренди належать до числа таких договорів), зберігають свою чинність на весь строк дії цих договорів і у випадках, коли після їх укладення законодавством (крім податкового, митного та валютного законодавства, а також законодавства з питань ліцензування певних видів господарської діяльності) встановлено умови, що погіршують становище суб'єктів або обмежують їхні права.</p> <p>Крім того, такі положення проекту Закону порушують принцип дії закону у часі, передбачений статтею 58 Конституції України та статтею 5 Цивільного кодексу України.</p> <p>У зв'язку із зазначеним, експерти компаній-членів Палати пропонують виключити із проекту Закону пункт 4 його Прикінцевих та перехідних положень.</p>	
<p>Відсутнє</p>	<p>Пропонується включити до пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень внесення змін до Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб»:</p> <p>«...4) Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Згідно зі статтею 770 Цивільного кодексу України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.</p> <p>Отже зміна організаційно-правової форми або власника майна не є підставою</p>

	<p>окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб доповнити новим пунктом 23 такого змісту:</p> <p>«23. Після завершення перетворення відповідного державного підприємства в акціонерне товариство або товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, відповідні договори оренди державного майна, які були укладені до моменту завершення такого перетворення за законодавством про оренду державного та комунального майна та об'єктами оренди за якими було відповідне майно, яке було закріплене за таким державним підприємством на праві господарського відання та яке (майно) за результатами зазначеного перетворення було внесене до статутного капіталу відповідного акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який такі договори були укладені. При припиненні таких договорів та при їх укладенні / продовженні на новий строк повинні враховуватись всі переважні права орендаря (в тому числі, право на компенсацію вартості поліпшень орендованого майна), які були передбачені</p>	<p>для розірвання договору оренди, якщо інше прямо не передбачено договором.</p> <p>Крім того, укладення або продовження договорів оренди майна перетворених державних підприємств не може регулюватися законодавством про оренду державного та комунального майна. Щодо оренди майна АТ або ТОВ діють інші спеціальні нормативно-правові акти.</p>
--	---	---

	законодавством про оренду державного та комунального майна та/або положеннями самих таких договорів станом на момент виникнення відповідних прав та відносин.»).	
<p>Прикінцеві та перехідні положення</p> <p>Абзац перший пункту 6.</p> <p>Договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені. Такі договори оренди укладаються на новий строк у порядку, встановленому цим Законом.</p>	<p>Пропонується виключити друге речення пункту 6 Прикінцевих та перехідних положень проекту Закону або викласти його в такій редакції:</p> <p>«Внесення змін до договорів оренди державного та комунального майна, укладених до набрання чинності цим Законом, їх переукладення або приведення у відповідність із цим Законом здійснюється виключно за взаємною згодою сторін, крім випадків, прямо передбачених законом або відповідним договором, та не може мати наслідком звуження чи припинення прав орендарів, що виникли до набрання чинності цим Законом».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Відповідно до статті 651 Цивільного кодексу зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.</p> <p>Тобто зміна або розірвання договору за згодою сторін є загальною нормою права визначеною Цивільним кодексом України та не потребує додаткового уточнення у проекті Закону.</p> <p>Згідно зі статтею 770 Цивільного кодексу України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.</p> <p>Крім того звертаємо увагу, що відповідно до статті 58 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.</p> <p>Отже після введення в дію Закону України «Про оренду державного та комунального майна», викладеного в новій редакції, договори оренди повинні укладатися відповідно до діючого закону.</p>

<p>Стаття 14. Страхування, ремонт та поліпшення об'єкта оренди</p> <p>Якщо власник не надав згоди на здійснення капітального ремонту об'єкта оренди, що перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право вимагати розірвання договору оренди.</p>	<p>Доповнити статтю 14 проекту Закону положенням такого змісту:</p> <p>«У разі якщо об'єкт оренди не може використовуватися відповідно до цільового призначення та умов договору через його незадовільний технічний стан, а власник або правокористувач не забезпечує проведення необхідного капітального ремонту, орендар має право за згодою власника здійснити такий капітальний ремонт за власний рахунок. Документально підтверджені витрати орендаря на здійснення погодженого капітального ремонту, необхідного для приведення об'єкта оренди у стан, придатний для використання відповідно до договору, підлягають відшкодуванню орендарю та/або зарахуванню в рахунок орендної плати у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницьким органом місцевого самоврядування щодо комунального майна».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Питання врегульовано статтею 14 проекту Закону та не потребують додаткового уточнення у пректі Закону.</p> <p>Крім того, проектом закону передбачено, що відшкодування поліпшень, які не можна відокремити без шкоди для об'єкта оренди, орендар має право на відшкодування вартості необхідних витрат згідно з Порядком надання згоди на здійснення капітального ремонту або поліпшень орендованого майна.</p> <p>На думку Фонду деталізувати особливості і вимоги до відшкодування витрат на рівні закону недоцільно.</p>
Златопільська міська рада Харківської області		
<p>Відсутнє</p>	<p>Врахувати положення частини п'ятої статті 105 Закону України «Про Національну поліцію України», відповідно до якої виконавчі комітети сільських, селищних та міських рад забезпечують органи і підрозділи поліції службовими приміщеннями на безоплатній основі.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Закон про оренду не може регулювати відносини безоплатного користування державним або комунальним майном.</p>

	<p>У зв'язку з цим доцільно передбачити в новому законі окремі положення щодо особливостей передачі комунального майна органам та підрозділам поліції у безоплатне користування без застосування процедур оренди, визначених законодавством у сфері оренди державного та комунального майна, а також врегулювати механізм оформлення відповідних правовідносин з метою забезпечення узгодженості нормативно-правових актів та уникнення правових колізій.</p>	
Чернівецька міська рада		
<p>Стаття 3. Об'єкти оренди</p> <p>Не можуть бути об'єктами оренди:</p> <p>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);</p> <p>місця поховання;</p>	<p>В абзацах 15 і 17 частини 2 статті 3 проекту Закону необхідно уточнити чи можуть бути об'єктами оренди будівлі і споруди, які обліковуються на балансах і розташовані на території аеропортів та кладовищ (відповідно);</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Проектом Закону чітко визначено, які частини/складові аеропорту або аеродрому не можуть бути передачі в оренду.</p> <p>Законом України «Про поховання та похоронну справу» чітко визначено поняття «місце поховання» і які будівлі або споруди є його складовою і не можуть бути передані в оренду.</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>2) в статті 5 проекту Закону пропонуємо на етапі реєстрації для участі в аукціоні передбачити обов'язок операторів електронних майданчиків здійснювати перевірку потенційних орендарів на</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Питання потребує додаткових консультацій з відповідними органами, ПрозорроПродажі та безпосередньо</p>

	<p>предмет застосування до них додаткових (нефінансових) заходів кримінально-правового характеру; спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій); наявності інформації про кінцевих бенефіціарних власників; реєстрації в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів; перебування у процедурах банкрутства або у процесі припинення; наявності громадянства російської федерації; володіння часткою у статутному капіталі юридичної особи, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства російської федерації.</p>	<p>майданчиками на предмет спроможності останніх здійснювати перевірку учасника аукціону.</p> <p>Також залишається відкритим питання щодо перевірки потенційних орендарів, які беруть майно в оренду без проведення аукціону, і, відповідно, не сплачують гарантійних і реєстраційних внесків.</p>
<p>Стаття 6. Способи передачі в оренду державного та комунального майна</p> <p>3. Передача державного та комунального майна в безоплатне користування або позичку забороняється, крім випадків, встановлених законом.</p>	<p>В частині 3 статті 6 проекту Закону пропонуємо конкретизувати на кого поширюються виключення щодо заборони передачі в безоплатне користування або позичку.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Норма містить посилання на закон. Таким чином, якщо певним законом буде передбачена можливість отримання у певних обставинах державного або комунального майна у безоплатне користування, така норма буде мати пріоритет.</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>Статтю 6 проекту Закону доповнити частиною 5 такого змісту: «Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і</p>	<p>Враховано</p>

	обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.»	
Відсутнє	<p>Частина 3 статті 7 проекту Закону пропонуємо доповнити абзацом, який передбачає обов'язок власника ЕТС розробити програмне забезпечення, яке на етапі реєстрації для участі в аукціоні здійснює перевірку в електронних реєстрах потенційних орендарів на предмет застосування до них додаткових (нефінансових) заходів кримінально-правового характеру; спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій); наявності інформації про кінцевих бенефіціарних власників; реєстрації в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів; перебування у процедурах банкрутства або у процесі припинення; наявності громадянства російської федерації; володіння часткою у статутному капіталі юридичної особи, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства російської федерації.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Потребує значного фінансування, а отже, додаткових консультацій з ПрозорроПродажі.</p>
Відсутнє	<p>В частині 2 статті 8 проекту Закону передбачено, що потенційний орендар може звернутися до орендодавця із заявою про публікацію в ЕТС відомостей про майно, яке тимчасово не використовується та може бути передано в оренду. При цьому, розмежування державного чи</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Потребує додаткового обговорення з заінтересованими органами. Ідея проекту закону не передбачає розділення майна на «переліки», оскільки це ускладнює адміністрування і передачу майна в оренду. Однак, потрібно знайти здоровий</p>

	<p>комунального майна на Переліки першого (комерційно привабливе) і другого типу (те, що може бути передано в оренду без проведення аукціону) не передбачено, а отже – установи, організації, які матимуть право на отримання в оренду майна без аукціону звертатимуться про оренду комерційно привабливого майна, що призведе до зменшення надходжень (втрат) до бюджету.</p>	<p>баланс між передачею майна в оренду на аукціоні та без аукціону.</p>
<p>Стаття 9. Передача майна в оренду на аукціоні</p> <p>2. Орендодавець протягом 15 днів з дати отримання заяви про оголошення аукціону з передачі в оренду майна, відомості про яке опубліковані в ЕТС, затверджує умови аукціону та проект договору оренди.</p> <p>Умовами аукціону є розмір стартової орендної плати, реєстраційного та гарантійного внесків, дата його проведення.</p>	<p>Абзацом 2 частини 2 статті 9 проекту Закону передбачено, що умовами аукціону є розмір стартової орендної плати, реєстраційного та гарантійного внесків, дата проведення аукціону. При цьому, не передбачено строк дії договору, інформацію про об'єкт оренди та інші суттєві умови оренди. Пропонуємо абзац 2 частини 2 статті 9 Проекту Закону доповнити словами «строк дії договору, додаткові умови оренди майна».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Пропозиції Чернівецької міської ради стосуються умов договору оренди, а не умов проведення аукціону.</p>
<p>Стаття 9. Передача майна в оренду на аукціоні</p> <p>3. Аукціон з передачі майна в оренду оголошується протягом п'яти днів з дати затвердження умов його проведення та проводиться не раніше ніж через 15 і не</p>	<p>Абзацом 3 частини 3 статті 9 проекту Закону обумовлено надання громадянином України лише копії паспорта. При цьому, в розділі «Реквізити та підписи сторін» договорів оренди повинна зазначатися інформація про РНОКПП орендаря, місцезнаходження орендаря, інформація про офіційну електронну адресу та номер</p>	<p>Не підтримується</p> <p>У статті 9 проекту Закону зазначено документи, які подаються потенційним орендарем для участі в аукціоні.</p> <p>Пропозиції Чернівецької міської ради стосуються подання документів і інформації безпосередньо переможцем</p>

<p>пізніше ніж через 45 днів з дати його оголошення.</p> <p>Для участі в аукціоні потенційний орендар подає в ЕТС заяву на участь в аукціоні, вимоги до якої встановлюються адміністратором ЕТС, в електронній формі. До заяви додаються:</p> <p>1) громадянином України – копія паспорта громадянина України;</p>	<p>телефону орендаря. Тому, пропонуємо одразу в проекті Закону передбачати надання потенційним орендарем-громадянином України таких документів: копію витягу з реєстру територіальної громади, копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків (за наявності), письмову заяву з інформацією про офіційну електронну адресу та номер телефону.</p> <p>...</p> <p>Стосовно фізичної особи-підприємця, яка бере участь в аукціоні – обов'язковим вважаємо надання копії виписки (витягу) з ЄДРПОУ, а щодо юридичної особи – резидента: копії виписки (витягу) з ЄДРПОУ, статуту (положення), розпорядчого документа про право підпису договору оренди уповноваженою особою, рішення ДПС про присвоєння ознаки неприбутковості (за наявності) та свідоцтва платника ПДВ (за наявності).</p> <p>...</p> <p>останній абзац частини 3 статті 9 проекту Закону пропонуємо доповнити словами «та умовами оренди майна, опублікованими в оголошенні про проведення відповідного аукціону»</p>	<p>аукціону, і будуть регулюватися підзаконними актами.</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>В частині 4 статті 9 проекту Закону пропонуємо передбачити можливість прийняття орендодавцем рішення про відмову в укладенні договору оренди у</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Виникнення заборгованості з орендної у певної юридичної або фізичної особи</p>

	випадку якщо потенційний орендар є боржником за оренду державного чи комунального майна (конкретної територіальної громади) або керівники та/або засновники, кінцеві бенефіціарні власники юридичної особи-потенційного орендаря є боржниками за оренду державного чи комунального майна (конкретної територіальної громади).	може виникнути з різних причин: необґрунтовані нарахування орендодавцем, різне тлумачення законодавства у разі надання певних знижок тощо. Однак наявність такої заборгованості не можна вважати об'єктивною.
Відсутнє	Частину 3 статті 10 проекту Закону доповнити абзацом: «подання недостовірної чи неповної інформації щодо особи або діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону; неподання документів, які підтверджують право потенційного орендаря на отримання майна в оренду без проведення аукціону».	Враховано
Стаття 10. Передача майна в оренду без проведення аукціону	Пропонуємо в частині 4 статті 10 проекту Закону передбачити заборону передачі в суборенду всіх об'єктів, переданих в оренду без проведення аукціону, а не тільки надавачам соціальних послуг.	Не підтримується Тотальна заборона на суборенду не враховує сучасні потреби орендарів у супутніх послугах на об'єкті оренди (інтернет, вендингові автомати, аптеки в лікарнях тощо). Пропонується дозволити суборенду всім орендарям, які отримали майно без проведення аукціону з обмеженням площі.
Абзац 8 частини 4 статті 10	В абзаці 8 частини 4 статті 10 проекту Закону слова «На строк, необхідний для виконання договору про закупівлю»	Враховано

<p>переможці процедури закупівлі відповідно до Закону України «Про публічні закупівлі», якщо умовами процедури закупівлі передбачено, що послуга (робота) повинна надаватися (виконуватися) із використанням приміщень замовника, – на строк, необхідний для виконання договору про закупівлю</p>	<p>вилучити, натомість доповнити абзац умовою «В разі якщо орендар впродовж строку дії договору оренди не переможе в закупівлі, договір оренди втрачає свою чинність з дня набрання чинності договору по закупівлі послуг з іншим суб'єктом підприємницької діяльності - орендарем».</p>	
	<p>Вважаємо за доцільне доповнити частину 4 статті 10 проекту Закону абзацом, який передбачає право ветеранів АТО/ООС та тих, які брали участь в обороні України після 24.02.2022р., отримувати майно в оренду без проведення аукціону.</p>	<p>Враховано редакційно</p> <p>Питання регулюється пунктом 4 частини першої статті 9 Закону України «Про ветеранське підприємництво»</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>Статтю 10 проекту Закону пропонуємо доповнити частиною 6, передбачивши право орендодавця або представницького органу місцевого самоврядування (уповноваженого ним органу) відмовити в укладенні договору оренди без проведення аукціону у випадку якщо майно є комерційно привабливим, а його передача в оренду без аукціону призведе до зменшення надходжень до бюджету.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>ОМС будуть уповноважені на власні Порядки, які можуть передбачати відповідне регулювання.</p>
<p>Частина 2 статті 11 та в абзацах 3, 4 частини 1 статті 15</p>	<p>В частині 2 статті 11 та в абзацах 3,4 частини 1 статті 15 проекту Закону слова «Типовий договір» у всіх відмінках замінити словами «Примірний договір».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Типовий - жорстка форма, примірний - м'яка форма. ФДМУ притримується позиції, що договір має бути жорстким.</p>

		Така позиція компенсується тим, що закон буде передбачати можливість затвердження різних типових договорів для різних типів майна або
Абзац 8 частини 3 статті 11 - порядок здійснення орендодавцем контролю за виконанням умов договору;	Абзац 8 частини 3 статті 11 проекту Закону пропонуємо доповнити словами «та правокористувачем контролю за станом майна».	Не підтримується Порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду визначено статтею 19 проекту Закону
Частина 6 статті 11 Зміна умов договору оренди державного та комунального майна здійснюється за взаємною згодою сторін з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди державного та комунального майна спір вирішується в судовому порядку.	Частину 6 статті 11 проекту Закону пропонуємо доповнити абзацом: «Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду.». Окрім того, вважаємо неприпустимою можливість внесення змін до договору оренди в частині збільшення строку дії договору оренди та зміни додаткових умов оренди.	Не підтримується Всі обмеження будуть передбачені у Порядку. Немає сенсу «цементувати» норми в Законі, оскільки потім важко щось змінити.
Частини 2 та 3 статті 12	В частинах 2 та 3 статті 12 зазначено про відшкодування збитків, завданих власником або правокористувачем орендарю і орендарем орендодавцю, однак на практиці такий механізм не має правового врегулювання.	Не підтримується На практиці це - суд.
Частина 4 статті 12	В частині 4 статті 12 проекту Закону слова «об'єкт оренди у стані, в якому він	Враховано

<p>У разі припинення договору оренди орендар протягом трьох робочих днів зобов'язаний повернути власнику або правокористувачу об'єкт оренди у стані, в якому він був одержаний, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Повернення оформляється відповідним документом (актом), якщо інше не встановлено договором оренди.</p>	<p>був одержаний» замінити словами «об'єкт оренди у стані не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду».</p>	
<p>Стаття 13 Орендна плата</p>	<p>В статті 13 проекту Закону не передбачений механізм визначення орендної плати при продовженні договору оренди.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Всі розрахунки «стартових», без аукціону і т. д. пропонується визначати підзаконними актами, щоб мати можливість оперативно вносити зміни з огляду на зміну законодавства або ринкової кон'юнктури.</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>В проекті Закону не передбачена норма про визначення вартості об'єкта оренди. Пропонуємо за основу в Проекті Закону передбачити положення стосовно цієї норми, обумовлені статтею 8 чинного ЗУ «Про оренду державного та комунального майна».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Всі розрахунки «стартових», без аукціону і т. д. пропонується визначати підзаконними актами, щоб мати можливість оперативно вносити зміни з огляду на зміну законодавства або ринкової кон'юнктури.</p>
<p>Частина 1 статті 14 1. Орендар зобов'язаний протягом місяця з моменту прийняття об'єкта</p>	<p>В частині 1 статті 14 Проекту Закону слова «на суму не меншу ніж його ринкова вартість на користь власника» замінити словами «на суму, зазначену в договорі</p>	<p>Враховано частково</p> <p>Ринкова вартість необхідна для повноцінного відшкодування завданих</p>

<p>оренди застрахувати його на суму не меншу ніж його ринкова вартість на користь власника. Витрати на страхування об'єкта оренди та визначення його ринкової вартості несе орендар.</p> <p>Бюджетні установи звільняються від виконання обов'язку, встановленого абзацом першим цієї частини.</p>	<p>оренди, на користь власника/правокористувача», а також вилучити абзац 2 частини 1 статті 14 проекту Закону, що пояснюється рівноцінним ризиком втрати/загибелі/знищення/пошкодження об'єкта оренди, як того, що перебуває в оренді у бюджетної установи, так і у інших орендарів. Не враховано інтереси територіальних громад у випадку настання подій, передбачених договорами страхування.</p>	<p>збитків. Сама по собі вартість майна в договорі не має значення, крім випадків, коли майно буде передаватися в оренду без аукціону.</p> <p>Видалено: «Бюджетні установи звільняються від виконання обов'язку, встановленого абзацом першим цієї частини.»</p>
<p>Абзац 2 частини 2 статті 14 Капітальний ремонт об'єкта оренди здійснюється орендарем за власний рахунок лише за згодою власника.</p> <p>Абзац 1 частини 3 статті 14 Орендар може поліпшити об'єкт оренди лише за згодою власника або уповноваженим ним органом.</p>	<p>Абзац 2 частини 2 та абзац 1 частини 3 статті 14 Проекту Закону доповнити словами «або уповноваженим ним органом».</p>	<p>Враховано</p>
<p>Частина 2 статті 15 Орендар має право укладати договори про надання комунальних послуг за умови встановлення вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в об'єкті оренди, який є нерухомим майном.</p>	<p>В частині 2 статті 15 проекту Закону необхідно уточнити «за умови встановлення (.....ким???) вузлів обліку...».</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Проектом Закону не визначається ким саме мають бути встановлені вузли обліку. Необхідною умовою для укладення орендарями прямих договорів з постачальниками комунальних послуг є факт встановлення вузлів обліку.</p>

<p>Абзац 2 частини 1 статті 16</p> <p>Площа нерухомого майна, яке передається в суборенду особою, що отримала майно в оренду без проведення аукціону, не може перевищувати 10 відсотків загальної площі об'єкта оренди.</p>	<p>Абзац 2 частини 1 статті 16 проекту Закону не доречний у випадку заборони передачі в суборенду всім орендарям, які отримали майно в оренду без проведення аукціону.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Тотальна заборона на суборенду не враховує сучасні потреби орендарів у супутніх послугах на об'єкті оренди (інтернет, вендингові автомати, аптеки в лікарнях тощо). Пропонується дозволити суборенду всім орендарям, які отримали майно без проведення аукціону з обмеженням площі.</p>
<p>Відсутнє</p>	<p>Статтю 16 проекту Закону пропонуємо доповнити частиною 5 такого змісту: «5. Передача майна в суборенду не тягне за собою виникнення в суборендаря права власності на об'єкт оренди.».</p>	<p>Не враховано</p> <p>Якщо оренда не тягне за собою перехід право власності, то відповідно і суборенда також.</p>
<p>Абзац 2 частини 1 статті 17 (відсутнє)</p>	<p>В абзаці 2 частини 1 статті 17 проекту Закону необхідно передбачити обов'язок орендаря звертатися із заявою про продовження договору оренди у визначений строк (до прикладу, не пізніше, ніж за 3 місяці до дати закінчення договору).</p>	<p>Враховано</p>
<p>Стаття 18 (відсутнє)</p>	<p>Статтю 18 проекту Закону пропонуємо доповнити частиною 4 такого змісту: «4. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Врегульовано абзацом третім частини третьої статті 18 проекту Закону.</p>

	положень частини другої статті 5 цього Закону».	
Відсутнє	<p>Проект Закону пропонуємо доповнити статтю 19 такого змісту:</p> <p>«Стаття 19. Порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду</p> <p>1. Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління.</p> <p>2. Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна.</p> <p>3. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на правокористувачів.</p> <p>4. Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.</p> <p>5. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна - представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання</p>	Враховано

	контрольних функцій у сфері оренди державного майна.».	
Шевченківська РДА м. Київ		
Стаття 1 Визначення термінів	Стаття визначення не містить термінів «орендар», «орендодавець»	Не підтримується Статтею 4 проєкту Закону передбачено хто є орендодавцем майна. Також статтею 5 проєкту Закону передбачено хто є орендарями майна.
Частина 6 Статті 4 Правокористувач комунального майна може бути орендодавцем такого майна у випадках, встановлених представницьким органом місцевого самоврядування.	Правокористувач комунального майна може бути орендодавцем такого майна за рішенням органу управління крім випадків, встановлених представницьким органом місцевого самоврядування	Не підтримується У комунального майна законодавством не передбачено орган управління

<p>Абзац 6 частини 2 статті 5</p> <p>фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;</p>	<p>фізичні особи, у тому числі фізичні особи - підприємці, та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;</p> <p>фізичні особи, у разі передачі такого майна для здійснення підприємницької діяльності;</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Орендодавець наперед знає з якою метою орендар бере майно в оренду.</p>
<p>Частина 3 стаття 9</p> <p>Аукціон з передачі майна в оренду оголошується протягом п'яти днів з дати затвердження умов його проведення та проводиться не раніше ніж через 15 днів з дати його оголошення.</p>	<p>Для участі в аукціоні потенційний орендар подає в ЕТС заяву на участь в аукціоні, вимоги до якої встановлюються адміністратором ЕТС, в електронній формі. До заяви додаються:</p> <p>...</p> <p>3) юридичною особою - резидентом: витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань України;</p> <p>4) фізична особа- підприємець: витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань України;</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Інформація у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань України є загальнодоступною і тому недоцільно змушувати потенційних орендарів подавати додаткові документи.</p>

<p>Частина 1 статті 11</p> <p>Договір оренди державного та комунального майна укладається у письмовій формі. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який він укладається, перевищує п'ять років.</p>	<p>Договір оренди державного та комунального майна укладається у письмовій формі, у тому числі за допомогою інформаційно-комунікаційних систем</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Підписання договору оренди за допомогою КЕП є одним із різновидів письмової форми правочину.</p>
<p>Частина 5 статті 11</p> <p>Орендар, який уклав договір оренди за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, якщо інше не встановлене законом або Порядком передачі майна в оренду.</p>	<p>Примітка</p> <p>Доцільно передбачити право представницькому органу самоврядування місцевого або визначеному ним органу визначати конкретне цільове призначення певних видів майна (освіта, культура, медицина тощо) під час передачі цього майна в оренду на аукціоні</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Проектом Закону передбачено можливість представницьким органам місцевого самоврядування затверджувати власні порядки, які не будуть суперечити Порядку передачі майна в оренду. Таким чином відповідне право щодо обмеження користування певного виду комунального майна може бути реалізовано підзаконними нормативно-правовими актами.</p>
<p>Частина 1 статті 18</p> <p>Договір оренди припиняється у разі:</p> <p>...</p>	<p>Договір оренди припиняється у разі:</p> <p>...</p> <p>припинення підприємницької діяльності фізичною особою-підприємцем, що є орендарем;</p>	<p>Враховано</p>

<p>Абзац 3 частини 3 статті 18</p> <p>Орендодавець має право відмовитися від договору оренди, якщо:</p> <p>...</p> <p>до орендаря застосовано заходи, встановлені абзацами другим та третім частини другої статті 5 Закону.</p>	<p>Примітка</p> <p>Даний абзац передбачає право орендодавця на відмову від договору оренди у визначених випадках, разом з тим за аналогічними випадками договір суборенди припиняється (абзац 2 частина 3 статті 16). Доцільно в цьому випадку передбачити також припинення договору оренди або обов'язок, а не право, орендодавця від його відмови</p>	<p>Не враховано</p> <p>Оскільки орендарем і суборендарем є різні суб'єкти, припинення договору оренди у зв'язку накладанням санкцій на суборендаря є неправомірним.</p>
	<p>Примітка загальна</p> <p>У Законі або Порядку визначити обмеження та порядок використання об'єктів оренди, які є також об'єктами, що належать до фонду захисних споруд цивільного захисту (наприклад найпростіші укриття)</p>	<p>Не підтримується</p> <p>Об'єкти цивільного захисту можуть передаватися в оренди лише в мирний час. Питання врегульоване Кодексом цивільного захисту населення та відповідними підзаконними актами.</p>
<p>КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва»</p>		
<p>Аабзац 1 частини 1 статті 15</p> <p>Якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, між орендарем та власником (правокористувачем) протягом місяця з</p>	<p>Пропонується викласти в наступній редакції:</p> <p>«Якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, між орендарем та власником</p>	<p>Не підтримується</p> <p>У разі необхідності передбачити у Типовому договорі оренди, який</p>

<p>моменту передачі об'єкта оренди орендарю укладається договір про відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди.</p>	<p>(правокористувачем) протягом місяця з моменту передачі об'єкта оренди орендарю може укладатися договір про відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди, якщо інший порядок оплати витрат на утримання об'єкта оренди не визначений законодавством. Орендар здійснює оплату послуги з управління багатоквартирним будинком на підставі договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного відповідно до законодавства у сфері житлово-комунальних послуг, у тому числі за результатами конкурсу, проведеного органом місцевого самоврядування, а також на підставі рахунків, виставлених управителем, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншим послуги».</p>	<p>затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.</p>
<p>Частина 2 статті 15:</p> <p>«Орендар має право укласти договори про надання комунальних послуг за умови встановлення вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в об'єкті оренди, який є нерухомим майном».</p>	<p>Пропонується викласти в наступній редакції:</p> <p>«Протягом місяця з дати укладення договору оренди орендар зобов'язаний укласти договори про надання комунальних послуг (зокрема водопостачання, водовідведення, постачання газу, електричної та теплової енергії, вивезення побутових відходів та інших) із відповідними постачальниками таких послуг.</p>	<p>Не підтримується</p> <p>У разі необхідності представницькі органи місцевого самоврядування можуть передбачити у Типовому договорі оренди, який затверджується представницьким органом місцевого самоврядування</p>

	<p>Орендар зобов'язаний здійснювати оплату комунальних послуг відповідно до порядку їх нарахування, визначеного законодавством та умовами договорів з відповідними постачальниками таких послуг, незалежно від наявності індивідуальних вузлів обліку в об'єкті оренди.</p> <p>Орендар зобов'язаний надати балансоутримувачу копії укладених договорів про надання комунальних послуг.</p> <p>Орендар самостійно вживає необхідних заходів для забезпечення можливості обліку та споживання комунальних послуг, у тому числі встановлення, перевірки або заміни вузлів обліку (за наявності технічної можливості), та несе витрати, пов'язані з такими заходами».</p>	
--	---	--