

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
<p>Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»</p>	
Умови передачі орендованого Підприємства	Умови передачі орендованого Підприємства
<p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у день підписання акта приймання-передачі Підприємства.</p> <p>Акт приймання-передачі Підприємства підписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно із підписанням цього договору або протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) і укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди і при цьому такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар станом на дату оголошення аукціону.</p>	<p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у день підписання акта приймання-передачі Підприємства.</p> <p>Акт приймання-передачі Підприємства підписується між Орендарем і Орендодавцем протягом 10 робочих днів з дати набрання чинності цим договором.</p>
Орендна плата	Орендна плата
<p>3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 8 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.</p> <p>3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди.</p> <p>Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом</p>	<p>3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 8 Умов, і сплачується починаючи з дати набрання чинності договору. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.</p> <p>3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на індекс інфляції місяців, що минули між 1 числом місяця, наступного за датою укладення договору, і 31 грудня року, в якому укладено договір. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом</p>

<p>коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.</p> <p>Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):</p> <p>3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу четвертого або четвертого частини сьомої статті 18 Закону:</p> <p>орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 8.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі Підприємства минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;</p> <p>орендна плата за другий і кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.</p> <p>Використання амортизаційних відрахувань, поліпшення та ремонт орендованого майна</p> <p>5.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення орендованих основних фондів.</p> <p>5.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за</p>	<p>коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.</p> <p>Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):</p> <p>3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону:</p> <p>орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 8.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі Підприємства минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;</p> <p>орендна плата за другий і кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.</p> <p>Використання амортизаційних відрахувань, поліпшення та ремонт орендованого майна, списання орендованого майна</p> <p>5.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря протягом дії договору оренди і використовуються для здійснення капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого майна і закупівлю нових необоротних активів.</p> <p>Після закінчення строку або дострокового припинення цього договору невикористаний залишок амортизаційних відрахувань на орендоване майно Підприємства підлягає перерахуванню до державного бюджету.</p> <p>5.2. Право власності на результати капітальних ремонтів,</p>
--	---

<p>рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.</p> <p>5.3. Орендар має право: проводити за власний рахунок поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна Підприємства. Така умова цього договору не розглядається як дозвіл на здійснення невід'ємних поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;</p> <p>здійснювати невід'ємні поліпшення Підприємства за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;</p> <p>за згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.</p>	<p>невід'ємних поліпшень і на закуплені необоротні активи, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, належить державі.</p> <p>5.3. Орендар має право: проводити за власний рахунок поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна Підприємства. Така умова цього договору не розглядається як дозвіл на здійснення невід'ємних поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;</p> <p>здійснювати невід'ємні поліпшення Підприємства за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;</p> <p>за згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.</p> <p>за згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати списання орендованого Майна в порядку, передбаченому законодавством, і при цьому розмір орендної плати не підлягає зменшенню внаслідок такого списання.</p>
<p>Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»</p>	<p>Умови передачі орендованого майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»</p>
<p>Умови передачі орендованого Майна Орендарю</p> <p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.</p> <p>Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.</p>	<p>Умови передачі орендованого Майна Орендарю</p> <p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.</p> <p>Акт приймання-передачі Майна в оренду не підписується, якщо договір оренди було продовжено з чинним орендарем.</p> <p>Акт приймання-передачі Майна в оренду підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього</p>

<p>Або*:</p> <p>Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.</p> <p>*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.</p> <p>Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.</p>	<p>договору (нотаріальним посвідченням, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню).</p> <p>Або*:</p> <p>Акт приймання-передачі Майна в оренду підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.</p> <p>*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.</p> <p>Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.</p>
<p>Орендна плата</p> <p>3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.</p> <p>Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):</p> <p>3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:</p> <p>орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за</p>	<p>Орендна плата</p> <p>3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на індекс інфляції місяців, що минули між 1 числом місяця, наступного за датою укладення договору, і 31 грудня року, в якому укладено договір. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.</p> <p>Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):</p> <p>3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:</p> <p>орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за</p>

<p>перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць; орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.</p> <p>3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до державного бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за десять робочих днів до дати платежу. Протягом десяти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.</p>	<p>перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць; орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.</p> <p>3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до державного бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом п'яти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.</p>
<p>Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит</p> <p>4.2. З метою повернення майна з оренди:</p> <p>4.2.1. Балансоутримувач в день припинення цього договору зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати в акті повернення з оренди орендованого Майна поточний стан Майна, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.</p> <p>4.2.2. Балансоутримувач в день припинення цього договору складає та підписує проект акта повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і Балансоутримувач надає Орендарю підписані примірники акта.</p> <p>4.2.3. Орендар зобов'язаний:</p>	<p>Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит</p> <p>4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.</p> <p>Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.</p> <p>Орендар зобов'язаний:</p> <p>підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого</p>

дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами); звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити Орендодавцю про відмову Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого Майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників акта.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього договору Орендар сплачує

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання та надати три примірники акта Балансоутримувачу;

одночасно з підписанням актів звільнити Майно і повернути Балансоутримувачу ключі від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами).

У разі наявності у Орендаря зауважень та пропозицій до акта повернення з оренди орендованого Майна Орендар підписує його із зауваженнями, які є невід'ємною частиною акта.

У разі відмови Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод у доступі до орендованого Майна з метою його огляду Балансоутримувач не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця.

4.2.4. Балансоутримувач, отримавши від орендаря три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна надсилає три примірники такого акта Орендодавцю для підписання. Після підписання Орендодавцем трьох примірників акта, Орендодавець повертає по одному примірнику акта Балансоутримувачу та Орендарю.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем, Орендарем та Орендодавцем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно у встановлений цим договором строк, то з четвертого робочого дня після припинення цього договору Орендар сплачує до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в день підписання цього договору або до цієї дати Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

<p>на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.</p> <p>Відсутній</p> <p>Якщо цей договір є договором типу 5.1 (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:</p> <p>договір, що передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або</p> <p>цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (договір типу 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).</p>	<p>Якщо цей договір укладено з бюджетною установою, яка утримується за рахунок державного або місцевого бюджету, забезпечувальний депозит сплачується Орендарем протягом п'яти робочих днів з дати підписання цього договору.</p> <p>Якщо цей договір є договором типу 5.1 (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:</p> <p>договір, що передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або</p> <p>цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (договір типу 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).</p>
<p>Строк чинності, умови зміни та припинення договору</p> <p>12.8 (абз.3) Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Про надіслання листа про дострокове припинення цього договору Орендодавець інформує Балансоутримувача протягом трьох робочих днів з дати листа на адресу Орендаря. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця Орендарю.</p>	<p>Строк чинності, умови зміни та припинення договору</p> <p>12.8 (абз.3) Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.</p>

Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України
від 28 квітня 2021 року № 630

18. Якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, орендна плата за січень - грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень - грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

18. Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на індекс інфляції місяців, що минули між 1 числом місяця, наступного за датою укладення договору, і 31 грудня року, в якому укладено договір. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Голова Фонду державного майна України

Дмитро СЕННИЧЕНКО

