

Вноситься
Кабінетом Міністрів України

В. ГРОЙСМАН

“ ”

2016 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оренду державного та комунального майна

Цей Закон спрямований на забезпечення підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам.

Стаття 1. Загальні положення

1. Цей Закон регулює організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна що є у державній та в комунальній власності, а також майна, що належить Автономній Республіці Крим.

2. Законами України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», «Про наукові парки», «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу – учасників Державного концерну «Укроборонпром» та забезпечення їх стабільного розвитку», «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності», «Про морські порти України», «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» встановлюються особливості оренди державного та комунального майна.

3. Державну політику у сфері оренди здійснюють: Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України – щодо державного майна; органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, а також органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим.

4. Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) авторизований електронний майданчик – авторизована Фондом державного майна України інформаційно-телекомунікаційна система, яка є частиною електронної системи оренди та забезпечує реєстрацію осіб, автоматичне розміщення, отримання і передання інформації та документів під час проведення процедур передачі в оренду державного та комунального майна, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якої здійснюється за допомогою мережі Інтернет. Порядок авторизації електронних майданчиків визначається Кабінетом Міністрів України;

2) аукціон – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

3) аукціон з умовами – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка погодилася на виконання умов аукціону та запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

4) балансоутримувач – підприємство, установа, організація, якій на праві господарського відання (повного господарського відання), оперативного управління належать будинки і споруди, їх частини, а також рухоме майно, на балансі яких вони перебувають;

5) офіційний веб-портал Фонду державного майна України – інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять модуль аукціону і база даних, та який є частиною електронної системи оренди державного та комунального майна та забезпечує створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про оренду, проведення аукціону, автоматичний обмін інформацією і документами та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якого здійснюється за допомогою мережі Інтернет. Забезпечення функціонування веб-порталу Фонду державного майна України здійснюється у тому числі за рахунок надання авторизованим електронним майданчикам платного доступу до модуля електронного аукціону та бази даних. Порядок надання доступу та розмір плати встановлюються Кабінетом Міністрів України;

6) внесок для участі в аукціоні – грошовий внесок, який уноситься на рахунок Фонду державного майна України щодо державного майна, органу, уповноваженого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органу місцевого самоврядування – щодо комунального майна учасником аукціону в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян;

7) гарантійний внесок – грошовий внесок, який вноситься учасником аукціону як засіб забезпечення його добросовісності та фінансової гарантії дотримання ним своєї цінової пропозиції на умовах, установлених цим Законом. Розмір гарантійного внеску становить подвійний розмір стартової орендної плати;

8) електронна система оренди – інформаційно-телекомунікаційна система, що забезпечує проведення процедур передачі в оренду державного та комунального майна, створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, до складу якої входять веб-портал Фонду державного майна України, авторизовані електронні майданчики, між якими забезпечено автоматичний обмін інформацією та документами;

9) єдиний майновий комплекс підприємств, єдиний майновий комплекс структурного підрозділу (філія, цех, дільниця) (далі – єдиний майновий комплекс) - господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;

10) нерухоме майно – об'єкт, розташований на земельній ділянці, переміщення якого неможливе без його знецінення та зміни призначення (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та їх частини);

11) об'єкт оренди – єдиний майновий комплекс, нерухоме та рухоме майно.

12) оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном;

13) орендар – юридична та фізична особа, громадянин України, фізична та юридична особа іноземної держави, міжнародна організація та особа без громадянства, яка на підставі договору оренди бере майно у користування;

14) потенційний орендар – юридична та фізична особа, громадянин України, фізична та юридична особа іноземної держави, міжнародна організація та особа без громадянства, яка бажає укласти договір оренди;

15) орендодавець – юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування, а саме:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу), крім майна, що належить:

вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам;

державним та казенним підприємствам оборонно-промислового комплексу, які включені до складу Державного концерну «Укроборонпром»;

державному підприємству із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

органи, уповноважені органами місцевого самоврядування, – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим – щодо єдиних майнових комплексів та нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та рухомого майна;

16) рухоме майно – об'єкт, який можна вільно переміщувати у просторі;

17) уповноважений орган управління – орган, що здійснює управління відповідно до закону державним майном, майном, що належить Автономній Республіці Крим, або майном, що перебуває у комунальній власності.

18) стартова орендна плата – орендна плата, розрахована за відповідною методикою.

2. Інші терміни вживаються в значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

Стаття 3. Обмеження щодо оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом не можуть бути: єдині майнові комплекси крім тих, що включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», та їх структурні підрозділи (філій, цехів, дільниць);

об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації відповідно до частини другої статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» (крім пам'яток культурної спадщини, нерухомих об'єктів, які знаходяться на території історико-культурних

заповідників, гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми, причалів морських та річкових портів);

об'єкти космічної діяльності;

захисні споруди цивільного захисту, в яких розташовані пункти управління, призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки, розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;

установи виконання покарань та слідчі ізолятори;

акваторії портів, гідрографічні споруди, системи сигналізації, портові системи інженерної інфраструктури і споруди зв'язку, енерговодопостачання та водовідведення,;

водосховища та водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди (крім гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми);

лінії електропередачі;

аміакопроводи.

Нерухоме та рухоме майно із складу єдиного майнового комплексу забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

Майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Обмеження, встановлені цією статтею, не поширюються на передачу в оренду державного майна у складі магістральних газопроводів та підземних сховищ газу, що входять до Єдиної газотранспортної системи України, підприємству або підприємствам на строковій платній основі без права відчуження для здійснення функцій оператора Єдиної газотранспортної системи України та/або оператора підземного сховища газу. Зазначена передача майна в оренду може здійснюватися виключно з метою та на виконання зобов'язань, взятих Україною відповідно до Закону України «Про ратифікацію

Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства» на підставі договору і на умовах, затверджених Кабінетом Міністрів України, з урахуванням принципів додержання економічної безпеки держави.

2. Не можуть бути орендарями:

юридичні особи, власником будь-якої кількості акцій (часток, паїв) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором;

особи, зареєстровані в офшорній зоні (перелік таких зон визначає Кабінет Міністрів України) чи країнах, включених FATF до списку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;

юридичні та фізичні особи або їх довірені особи чи особи, уповноважені діяти від їх імені, зареєстровані в державах, які визнані Верховною Радою України державою-агресором або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства;

особи, які прямо чи опосередковано контролюються особами, що визначені в частині другій цієї статті.

Стаття 4. Оцінка об'єкта оренди

1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди.

3. Оцінка об'єкта оренди проводиться раз на три роки.

Стаття 5. Орендна плата

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься в строки, що визначені у договорі.

2. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок списання безнадійної заборгованості з орендної плати перед державним

бюджетом для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності).

4. Орендна плата підлягає обов'язковому перегляду у разі: зміни розміру орендної ставки (з моменту її зміни); зміни складу об'єкта оренди; проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (якщо при укладенні договору орендна плата була визначена без надбавки за результатами аукціону).

У разі якщо орендна плата була визначена за результатами аукціону, її перегляд здійснюється раз на три роки з урахуванням проведеної оцінки об'єкта оренди та різниці, на яку було збільшено стартову орендну плату під час проведення аукціону.

5. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Стаття 6. Порядок підготовки до аукціону

1. Ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління, орендодавець.

2. Уповноважені органи управління зобов'язані щокварталу надавати Фонду державного майна України переліки нерухомого державного майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, разом з пропозиціями щодо умов договору оренди (у разі їх наявності), що може бути передано в оренду, з метою оприлюднення їх на офіційному веб-сайті Фонду.

Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування (чи уповноважені ними органи) щодо комунального майна формують переліки нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, разом з пропозиціями щодо умов договору оренди (у разі їх наявності), що може бути передано в оренду, та забезпечують їх оприлюднення на веб-сайтах орендодавців, а у разі їх відсутності на офіційному веб-сайті відповідної міської або районної ради.

Включення майна, окрім єдиних майнових комплексів, до переліків, зазначених в абзацах першому та другому цієї частини, вважається згодою на передачу такого майна в оренду.

Для проведення незалежної оцінки об'єкта оренди потенційний орендар направляє запит до балансоутримувача з метою надання необхідних для її проведення документів. Балансоутримувач протягом 5 робочих днів зобов'язаний надати такі документи потенційному орендарю, крім випадків оренди єдиного майнового комплексу та майна, що не увійшло до статутного капіталу.

3. Потенційний орендар направляє заяву разом з документами, перелік яких визначається Фондом державного майна України (далі – заява), відповідному орендодавцеві, визначеному цим Законом.

4. При надходженні до орендодавця заяви про оренду нерухомого та рухомого майна орендодавець протягом трьох робочих днів надсилає копію заяви балансоутримувачу, крім випадків, якщо це майно знаходиться в переліку, оприлюдненому відповідно до частини другої статті 6 цього Закону.

Балансоутримувач зобов'язаний протягом десяти робочих днів надіслати орендодавцеві висновок про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди, крім майна, що не увійшло до статутного капіталу.

Балансоутримувач відмовляє в укладенні договору оренди лише у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

Якщо орендодавець не отримав від балансоутримувача у встановлений термін висновків про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору вважається, що балансоутримувач надав таку згоду, і орендодавець зобов'язаний забезпечити передачу відповідного майна в оренду.

У разі надходження заяви на оренду майна, що не увійшло до статутного капіталу, дії балансоутримувача, визначені абзацами першим – четвертим цього пункту, здійснюються відповідним уповноваженим органом управління.

5. При надходженні до орендодавця заяви про оренду єдиних майнових комплексів орендодавець протягом трьох робочих днів надсилає копію заяви уповноваженому органу управління та органу Антимонопольного комітету України.

Уповноважені органи управління зобов'язані протягом двадцяти робочих днів повідомити орендодавця про умови договору оренди або про відмову в передачі майна в оренду.

Уповноважені органи управління відмовляють в укладенні договору оренди лише у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

Передача в оренду єдиних майнових комплексів здійснюється за наявності згоди уповноваженого органу управління та позитивного висновку органу Антимонопольного комітету України.

6. Висновок про вартість об'єкта оренди затверджується орендодавцем протягом трьох робочих днів з моменту рецензії, яка повинна тривати не більше семи робочих днів для нерухомого і рухомого майна та п'ятнадцяти – для єдиних майнових комплексів.

7. Протягом двох робочих днів після затвердження висновку про вартість (акта оцінки - для єдиних майнових комплексів) об'єкта оренди орендодавець державного майна розміщує на офіційному веб-порталі Фонду державного майна України оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні. Оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні може додатково оприлюднюватися орендодавцем в інших засобах масової інформації, на офіційних веб-сайтах орендодавців (у разі наявності).

В оголошенні про передачу майна в оренду на аукціоні обов'язково зазначаються:

найменування та місцезнаходження об'єкта оренди;

найменування та місцезнаходження орендодавця;

вартість об'єкта оренди;

стартова орендна плата;

мета використання об'єкта оренди та інші умови (за їх наявності);

розмір мінімального кроку підвищення ціни під час електронного аукціону (у відсотках або грошових одиницях).

дата та час початку та закінчення реєстрації та проведення аукціону;

В оголошенні може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

Стаття 7. Порядок проведення аукціону

1. Порядок проведення аукціону на право оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України.

Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, запроваджують проведення аукціонів на засадах, визначених цим Законом.

2. Фонд державного майна України вживає заходи щодо забезпечення функціонування веб-порталу Фонду державного майна України, на якому проводяться аукціони щодо передачі в оренду державного майна та за рішенням органів місцевого самоврядування – комунального майна.

3. Протягом десяти, а у разі оренди єдиних майнових комплексів двадцяти робочих днів з дати розміщення оголошення про передачу майна в оренду потенційні орендарі реєструються на веб-порталі, сплачують гарантійний внесок для участі в аукціоні та беруть участь в аукціоні шляхом пропонування найбільшої орендної плати.

Гарантійний внесок за оренду нерухомого та рухомого майна зараховується в рахунок двох останніх місяців договору оренди і перераховується на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.

Гарантійний внесок за оренду єдиного майнового комплексу та майна, що не увійшло до статутного капіталу, зараховується в рахунок двох останніх місяців договору оренди і перераховується на рахунок орендодавця такого майна.

4. Якщо участь в аукціоні взяв лише один учасник, то договір оренди укладається з ним.

5. Орендодавець затверджує результати аукціону протягом трьох робочих днів.

Переможець аукціону зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з моменту затвердження результатів аукціону підписати договір оренди, про що орендодавець протягом одного робочого дня повідомляє балансоутримувача.

6. У разі не підписання договору переможцем аукціону у зазначений термін, гарантійний внесок йому не повертається. Орендодавець пропонує наступному учаснику аукціону розмір останньої пропозиції якого був найбільшим серед пропозицій інших учасників аукціону, укласти договір оренди за ціною, що була запропонованим ним.

У разі відсутності пропозицій які відповідають умовам аукціону, аукціон визнається таким, що не відбувся. Орендодавець оголошує про проведення повторного аукціону у порядку визначеному цією статтею.

Після закінчення терміну чинності результатів незалежної оцінки об'єкта оренди аукціон щодо такого майна не проводиться.

7. Частина гарантійного внеску яка підлягає зарахуванню до державного або місцевого бюджету перераховується отримувачем такого внеску протягом п'яти робочих днів з моменту укладення договору оренди.

Стаття 8. Порядок укладення договору оренди

1. Договори оренди нерухомого майна строк дії яких становить три і більше років та єдиних майнових комплексів підлягають нотаріальному посвідченню. Витрати за нотаріальне посвідчення договору покладаються на орендаря.

2. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, що утримується з державного або місцевих бюджетів, а також від дипломатичного представництва чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні про оренду майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами договір оренди укладається без проведення аукціону.

Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється балансоутримувачем самостійно без проведення аукціону в порядку черговості надходження відповідних заяв згідно із законодавством про виборчий процес.

Стаття 9. Істотні умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна);

строк, на який укладається договір оренди;

орендна плата;

умови оренди;

відповідальність сторін.

2. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України, типові договори щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим – органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим,

щодо майна, яке перебуває в комунальній власності – органи місцевого самоврядування.

Стаття 10. Передача майна, правонаступництво, страхування об'єкта оренди

1. Орендар вступає в строкове платне користування майном у строк, визначений у договорі оренди, але не раніше підписання акта приймання-передавання.

Балансоутримувач з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди нерухомого та рухомого майна зобов'язаний протягом трьох робочих днів надати орендодавцю підписаний ним акт приймання-передавання.

Балансоутримувач зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди єдиного майнового комплексу підписати з орендарем акти приймання-передавання та погодити їх з уповноваженим органом управління.

2. У разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс орендоване майно приймається орендарем на баланс із зазначенням, що це майно є орендованим.

3. Припинення діяльності підприємства або його структурного підрозділу, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, здійснюється шляхом його реорганізації через приєднання до орендаря, а структурного підрозділу – шляхом виділення зі складу підприємства з наступним приєднанням до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

Приєднання майна підприємства або його структурного підрозділу до орендаря здійснюється за відповідним рішенням власника або уповноваженим органом орендаря.

Орендар стає правонаступником прав та обов'язків підприємства відповідно до договору оренди, а у разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу – також правонаступником прав та обов'язків підприємства, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу.

4. Орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та рухоме майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця у страхових компаніях.

Перелік таких компаній визначається Фондом державного майна України щодо майна, яке перебуває у державній власності, органами, уповноваженими

Верховною Радою Автономної Республіки Крим – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органами місцевого самоврядування (чи уповноважені ними органи) – щодо комунального майна у порядку, встановленому Національною комісією з фінансових послуг, Фондом державного майна України та Антимонопольним комітетом України.

У разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрату, орендар відшкодовує збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини.

Передача в оренду майна, що було застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування.

5. У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором.

6. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди.

Стаття 11. Строк договору оренди

1. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін.

2. Після закінчення строку договору оренди, за наявності заяви орендаря на продовження договору, поданої не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору оренди, за умови ненадходження від балансоутримувача майна (уповноваженого органу управління у разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс та майно, що не увійшло до статутного капіталу) відмови з підстав, зазначених в частині четвертій цієї статті, орендодавець зобов'язаний продовжити договір оренди за умови належного виконання орендарем умов договору оренди з урахуванням вимог статті 4 цього Закону та змін у законодавстві на дату продовження договору.

3. Орендодавець не може продовжити договір оренди на новий строк у разі неналежного виконання орендарем своїх обов'язків за договором, а також за наявності письмового попередження орендодавця балансоутримувачем майна (уповноваженим органом управління у разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс та майно, що не увійшло до статутного капіталу) щодо непродовження договору не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

4. Підставою для відмови балансоутримувача або уповноваженого органу управління у продовженні договору оренди може бути лише обґрунтована позиція щодо необхідності використання майна для власних потреб з урахуванням реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

Стаття 12. Ремонт об'єкта оренди

1. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок.
2. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться балансоутримувачем цього майна за його рахунок.
3. Орендар має право проводити капітальний ремонт за свій рахунок.

Стаття 13. Суборенда

1. Орендар, за погодженням з орендодавцем, має право передати в суборенду нерухоме та рухоме майно. Строк надання майна у суборенду не може перевищувати строк дії договору оренди.
2. Передача єдиних майнових комплексів у суборенду забороняється.

Забороняється передача в суборенду нерухомого майна бюджетними організаціями, що фінансуються з державного та місцевих бюджетів, дипломатичних представництв чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні.

3. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету.
4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

Стаття 14. Право власності орендодавця та орендаря

1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

У разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника, якщо інше не передбачено договором оренди.

2. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, у тому числі у незавершеному виробництві, та дохід (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно.

3. Амортизаційні відрахування на орендовані єдині майнові комплекси нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар.

Амортизаційні відрахування на орендовані будівлі, споруди, приміщення, частини будівель і споруд та рухоме майно нараховує та залишає у своєму

розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних засобів.

Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, реставрацію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно, належить власнику орендованого майна.

4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її співвласником. Частка орендаря у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором.

Стаття 15. Припинення договору оренди

1. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем, а також смерті фізичної особи-орендаря.

2. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін та за рішенням суду.

3. У разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

Стаття 16. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди нерухомого та рухомого майна, єдиних майнових комплексів

1. У разі розірвання договору оренди нерухомого та рухомого майна, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів повернути балансоутримувачу об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

У разі припинення або розірвання договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів прийняти рішення про прийняття об'єкта

оренди на баланс підприємства, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття майна з оренди.

2. Орендар зобов'язаний передати об'єкт оренди підприємству, визначеному уповноваженим органом управління або його правонаступником, у Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, визначеному Кабінетом Міністрів України.

3. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є відповідно державною або комунальною власністю.

У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди чи приватизації, може бути приватизований в установленому законом порядку або переданий в оренду.

Стаття 17. Контроль за використанням майна, переданого в оренду

Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління.

Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна.

Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.

Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ:

1. Цей Закон набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування.

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 30, ст. 416 із наступними змінами).

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Законі України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311 із наступними змінами):

абзац четвертий пункту 4 частини першої статті 5 викласти в такій редакції:

“забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки та висновки про вартість майна, щодо якого виступає орендодавцем”;

2) у Законі України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 30, ст. 205 із наступними змінами):

абзаци десятий, одинадцятий та п'ятнадцятий статті 3, а також абзаци десятий, одинадцятий та чотирнадцятий статті 4 виключити;

3) у Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456 із наступними змінами):

підпункт п) пункту 18 частини другої статті 5 виключити;

доповнити пункт 18 частини другої статті 5 підпунктом «ш» такого змісту: «ш) списання безнадійної перед державним бюджетом заборгованості з орендної плати»;

у пункті 30 частини першої статті 6 слова «державного майна» замінити словами «єдиних майнових комплексів, їх структурних підрозділів»;

4) у Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144 із наступними змінами):

у статті 283:

у частині першій слова «для здійснення господарської діяльності» виключити;

у частині другій слова «індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс)» замінити словами «єдиний майновий комплекс підприємства, його структурний підрозділ (філія, цех, дільниця), нерухоме та рухоме майно»;

в абзаці другому частини третьої слова «відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та» виключити;

абзац третій частини третьої після слова «споруди,» доповнити словом «нежитлові»;

абзац четвертий частини третьої викласти в такій редакції:

«рухоме майно»;

у статті 284:

частину першу викласти в такій редакції: «1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата.»;

у частині четвертій друге речення викласти в такій редакції: «Після закінчення строку договору оренди, за наявності заяви орендаря на продовження договору, поданої не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору оренди, за умови ненадходження від балансоутримувача/уповноваженого органу управління відмови з підстав, зазначених в частині четвертій статті 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», орендодавець зобов'язаний продовжити договір оренди за умови належного виконання орендарем умов договору оренди з урахуванням вимог статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та змін у законодавстві на дату його продовження.»;

у пункті третьому частини першої статті 287 слова «іншого окремого індивідуально визначеного майна» замінити словами «рухомого майна»;

у тексті Господарського кодексу України слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках і числах замінити словами «єдиний майновий комплекс» у відповідному відмінку і числі, а слова «інше окреме індивідуально визначене майно» – словами «рухоме майно».

4. Договори оренди єдиних майнових комплексів, що не включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», та їх структурних підрозділів, які були передані в оренду до набрання чинності цим Законом, не підлягають продовженню.

5. Кабінету Міністрів України у тримісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова
Верховної Ради України**