



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

05.04.2018 № 10-16-6834

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

*Щодо доопрацювання
проекту наказу Фонду*

Відповідно до листа Державної регуляторної служби України 22.03.2018 № 3012/0/20-18 Фонд державного майна України надає доопрацьований проект наказу «Про внесення змін до Типових договорів оренди» (далі – проект наказу) та аналіз регуляторного впливу.

Просимо погодити проект наказу у визначений законодавством строк.

Додатки:

1. Копія проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди» на 37 арк. в 1 прим.
2. Аналіз регуляторного впливу на 12 арк. в 1 прим.
3. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Д. Парфененко

Задирайко Н. В., 200-35-13



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

м. Київ

№ _____

Про внесення змін до
Типових договорів оренди

Відповідно до частини другої статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою приведення у відповідність до законодавства України нормативно-правових актів Фонду державного майна України

НАКАЗУЮ:

1. Унести зміни до Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 930/5151, виклавши його в новій редакції, що додається.
2. Унести зміни до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23

серпня 2000 року № 1774, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 931/5152 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 09 серпня 2007 року № 1329), виклавши його в новій редакції, що додається.

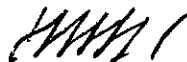
3. Унести зміни до Примірного договору про відшкодування витрат балансоотримача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 р. № 1774, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 930/5150, виклавши його в новій редакції, що додається.

4. Управлінню орендних відносин подати цей наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.

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

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на першого заступника Голови Фонду.

В. о. Голови Фонду



В. Трубаров

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України

від 2018 року №

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності

Місто _____

_____ (число, місяць, рік - словами)

Ми, що нижче підписалися, _____ (повне найменування Орендодавця)

код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого _____ (далі – Орендодавець) в особі _____

_____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

який(а) діє на підставі _____

(найменування документу, що уповноважує особу Орендодавця (довіреність, закон або інші акти цивільного законодавства))

з однієї сторони, та _____

_____ (повне найменування Орендаря)

код ЄДРПОУ або ідентифікаційний номер _____, місцезнаходження якого: _____ (далі - Орендар) в особі _____

_____ ,
 (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____, який(а) діє на підставі

_____,
 (найменування документу, що уповноважує особу Орендаря (довіреність, закон або інші акти цивільного законодавства))

з іншої сторони, (далі Сторони) уклали цей договір (далі Договір) про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно

 (повне найменування та номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передачі в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності))

площею _____ кв. м, місцезнаходження якого _____, № кімнати (т) _____, на _____ поверсі(ах), _____ (будинку, приміщення, будівлі) _____, _____ (інвентарний номер) (далі – Об'єкт оренди), що перебуває на балансі _____ (далі – Балансоутримувач),

 (повне найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ балансоутримувача; додатково, у разі необхідності, назва структурного підрозділу (повне найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ структурного підрозділу))

вартість якого визначена згідно з висновком про вартість /актом оцінки на "___" _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою /залишковою вартістю _____ грн. (без ПДВ).

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами) (далі - Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Об'єкт оренди передається в користування з метою

1.3. Стан Об'єкта оренди на момент укладення договору відповідає його призначенню та умовам договору про що визначається в акті приймання-передавання.

2. Умови передачі Об'єкта оренди Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди у строк, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - не раніше дати нотаріального посвідчення цього Договору) та акта приймання-передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передача Об'єкта оренди в користування не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на Об'єкт оренди. Власником Об'єкта оренди залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку дії Договору.

2.3. Передача Об'єкта оренди в користування здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20____ р. _____ грн.

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:

"3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн."

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

3.4. У разі користування Об'єктом оренди протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану Об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні ___ % до ___ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним з урахуванням щомісячного індексу інфляції відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

У разі, якщо Балансоутримувач повністю утримується за рахунок державного бюджету, то орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні ___ % до ___ % відповідно.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету, підлягає в установленому законодавством порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

У разі проведення конкурсу на право оренди Об'єкта оренди гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету і балансоутримувачу відповідно до пропорцій, визначених Методикою розрахунку.

3.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи штрафні санкції (пеня, неустойка), до державного бюджету та Балансоутримувачу.

3.11. Договір може бути розірваний за згодою Сторін, за умови повної сплати Орендарем орендної плати та штрафних санкцій до дня повернення Об'єкта оренди за актом приймання-передавання включно.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення Об'єкта оренди

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

"4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів".

4.2. Поліпшення Об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. У разі оренди будівлі або споруди за актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом десяти днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря

заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування Орендар зобов'язаний перерахувати її до державного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні Договору).

5.5. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Об'єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.6. Забезпечити Орендодавцю, Балансоутримувачу та уповноваженому органу управління доступ до Об'єкта оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості таких поліпшень.

5.9. Щомісяця до 20 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість/актом оцінки на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого майна, у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Розмір франшизи при укладанні договору страхування повинен становити нуль відсотків. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії Договору Об'єкт оренди був застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві/Балансоутримувачу Об'єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням Об'єкта оренди. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем Об'єкта оренди договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Об'єкта оренди та надання комунальних послуг Орендарю.

5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.14. У разі зміни рахунку, найменування Орендаря, телефону, місцезнаходження, письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.15. У випадках передбачених законодавством здійснювати нотаріальне посвідчення цього Договору (та договору (ів) про внесення змін до Договору) за рахунок своїх коштів.

5.16. Не надавати третім особам право користування Об'єктом оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що впливають з цього Договору, крім передачі у суборенду.

У разі, якщо уповноважений орган управління заборонив суборенду, або така передача заборонена законодавством, даний пункт викласти в наступній редакції:

Не надавати третім особам право користування Об'єктом оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що впливають з цього Договору, у тому числі на правах суборенди.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.

У разі, якщо уповноважений орган управління заборонив суборенду, або така передача заборонена законодавством даний пункт (6.2) виключити.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця, уповноваженого органу управління та Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт (реконструкцію) Об'єкта оренди.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в користування Об'єкт оренди згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача та уповноваженого органу управління виконання умов Договору та використання Об'єкта оренди, переданого в оренду за Договором, згідно чинного законодавства і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем та уповноваженим органом управління вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на Об'єкт оренди.

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

9.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з " ____ " _____ 20__ р. до " ____ " _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до Договору здійснюються в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі якщо уповноважений орган управління не попередив Орендаря про намір використовувати Об'єкт оренди для власних потреб за три місяці до закінчення строку Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має право продовжити його на новий строк у відповідності до вимог Договору.

У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк, і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії

оформляються договором про внесення змін до Договору, який є невід'ємною частиною Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на Об'єкт оренди третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

10.6.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

10.6.2. Приватизації орендованого майна Орендарем;

10.6.3. Загибелі Об'єкта оренди;

10.6.4. Достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.6.5. Банкрутства Орендаря;

10.6.6. Ліквідації Орендаря-юридичної особи;

10.6.7. У разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

10.7.1. користується Об'єктом оренди не відповідно до умов Договору;

10.7.2. навмисно або з необережності погіршує стан Об'єкта оренди;

10.7.3. не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

10.7.4. не робить згідно з умовами Договору ремонт (відновлення) Об'єкта оренди;

10.7.5. без письмового дозволу Орендодавця передав Об'єкт оренди, його частину у користування іншій особі;

10.7.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця, Балансоутримувача, уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Об'єкта оренди, виконанням умов цього Договору;

10.7.7. не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати;

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення Об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.9. Поліпшення Об'єкта оренди, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Об'єкта оренди, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

В разі приватизації орендованого Об'єкта оренди Орендарем компенсація вартості поліпшень Об'єкта оренди, які неможливо відокремити від Об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, які здійснив Орендар за згодою Орендодавця, провадиться у відповідності до чинного законодавства.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Об'єкт оренди протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю/Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Об'єкта оренди, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.11. Об'єкт оренди вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Об'єкта оренди покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Об'єкта оренди, відповідно до пункт 10.10 Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час, що відраховується після спливу трьох робочих днів від дати припинення або розірвання договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Об'єкта оренди.

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.14. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

11. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною Договору. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку/акт оцінки Об'єкта оренди, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання Об'єкта оренди;

12. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін:

Орендодавець

Орендар

<p><i>Повне найменування Орендодавця місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування (із зазначенням поштового індексу) Код ЄДРПОУ телефон</i></p>	<p><i>Повне найменування Орендаря місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування (із зазначенням поштового індексу) Банківські реквізити (р/р, МФО, повне найменування банку) Код ЄДРПОУ або Ідентифікаційний номер телефон</i></p>
--	--

М. П. (за наявності)

М. П. (за наявності)

**В. о. начальника Управління
орендних відносин**



С. Білько

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України
від _____ 2018 року № _____

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
цілісного майнового комплексу державного підприємства
(структурного підрозділу підприємства)**

Місто _____,

_____ (число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повне найменування Орендодавця)

код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження
якого _____ (далі - Орендодавець) в особі

_____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

та діє на підставі _____,
(найменування документу, що уповноважує особу Орендодавця (довіреність, закон або інші акти
цивільного законодавства))

з однієї сторони, та _____,
(повне найменування Орендаря)

код ЄДРПОУ або ідентифікаційний номер _____, місцезнаходження
якого: _____ (далі - Орендар) в особі

_____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

місцезнаходження якого: _____,
 який діє на підставі _____,
 (найменування документу, що уповноважує особу Орендаря (установчі документи, довіреність, закон або
 інші акти цивільного законодавства))

з іншої сторони, (далі Сторони) уклали цей договір (далі Договір) про
 наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне
 користування _____ цілісний _____ майновий _____ комплекс

_____ (державного підприємства/структурного підрозділу " _____ " (повне
 найменування), _____ розташованого _____ за
 адресою: _____ . Реєстраційний номер
 нерухомого майна згідно Єдиного державного реєстру об'єктів державної
 власності _____ (далі – Об'єкт оренди), склад і
 вартість якого визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про
 результати _____ інвентаризації _____ та

_____ (передавального, розподільчого)

балансу Об'єкта оренди, складеного станом на _____ 20__ р., вартість
 Об'єкта оренди за актом оцінки становить _____ грн. (без ПДВ).

1.2. Об'єкт оренди передається в оренду з метою _____.

1.3. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та
 кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на
 умовах кредитного договору, що укладається одночасно з підписанням цього
 Договору.

1.4. Оборотні матеріальні засоби (запаси) в сумі - _____ грн. Орендар
 викупує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з
 підписанням цього Договору.

1.5. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Об'єкт оренди в установленому порядку.

1.6. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Об'єкта оренди.

(У разі оренди структурного підрозділу Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків державного підприємства "_____" у частині активів і пасивів останнього, переданих відповідно до розподільчого балансу Об'єкта оренди).

1.7. Майно Об'єкта оренди враховується окремо від іншого майна Орендаря, на окремому балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення Об'єкта оренди

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передача Об'єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно.

Власником Об'єкта оренди залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку дії Договору.

2.3. Передача Об'єкта оренди в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

2.5. Передача Об'єкта оренди в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Об'єкта оренди (в разі їх наявності).

2.6. У разі припинення чинності (розірвання) цього Договору орендар повертає Об'єкт оренди Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) відповідно до Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або

розірвання договору оренди, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 07 серпня 1997 року № 847, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 1997 року за № 446/2250 (зі змінами).

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання акта приймання-передавання.

2.7. Вартість Об'єкта оренди, який Орендар повертає, визначається на підставі передавального балансу Об'єкта оренди та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передавання Об'єкта оренди в оренду.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ року _____ грн.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:

«3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ року _____ грн.»

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.»

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно і визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

3.4. Орендна плата у повному обсязі перераховується орендарем до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану майна Об'єкта оренди з незалежних від Сторін обставин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю в установленому порядку.

3.8. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

У разі проведення конкурсу на право оренди Об'єкта оренди гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в

рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету.

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Об'єкта оренди за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Об'єкта оренди залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна Об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.3. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати його в порядку, передбаченому

санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний та капітальний ремонт Об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.5. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди в порядку, визначеному чинним законодавством, на суму, не меншу за вартість за актом оцінки. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії Договору Об'єкт оренди був застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.6. Забезпечувати Орендодавцю та уповноваженому органу управління доступ на Об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов договору оренди.

5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або юридичній особі, вказаній Орендодавцем, Об'єкт оренди, у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) Об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.8. Протягом місяця після підписання Договору внести до державного бюджету завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами

такого перерахування Орендар зобов'язаний сплатити її до державного бюджету в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.9. З моменту припинення або розірвання Договору до дня підписання акта приймання-передавання майна включно, якщо обов'язки щодо повернення Об'єкта оренди Орендарем не виконуються, сплачувати Орендодавцю неустойку за кожний день прострочення у розмірі подвійної плати за користування майном, що розраховується від суми орендної плати за останній місяць оренди.

5.10. Щомісяця до 20 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.11. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.12. У разі зміни рахунку, найменування Орендаря, телефону, місцезнаходження, письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрями господарської діяльності Об'єкта оренди в межах, визначених установчим документом (статутом та/або установчим договором/положенням) Орендаря та/або юридичної особи чи відокремленого структурного підрозділу, створених на базі переданого в оренду Об'єкта оренди.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, яке входить до складу Об'єкта оренди у суборенду за умови, що це не спричинить зміни мети призначення

оренди орендованого майна та не вплине на виробничу діяльність Об'єкта оренди. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.

6.3. З письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Об'єкта оренди, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Об'єкт оренди згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ грн (у разі наявності).

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ грн (у разі наявності).

7.4. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном Об'єкта оренди на умовах цього Договору.

7.5. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати спільно з уповноваженим органом управління виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором згідно чинного законодавства.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне майно.

9.2. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з умовами Договору та чинним законодавством.

9.3. Спори і суперечки, які виникають з цього Договору або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

9.4. Стягнення заборгованості по орендній платі та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться у судовому порядку та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 20__ р. до "___" _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а

в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій Стороні. Усі зміни та доповнення до Договору здійснюються в такій самій формі, що й Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю держави.

Вартість поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна Об'єкта оренди, є власністю держави і компенсації не підлягає.

10.6. У разі якщо уповноважений орган управління не попередив Орендаря про намір використовувати Об'єкт оренди або орендоване майно Об'єкта оренди для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має право продовжити його на новий строк у відповідності до вимог Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору. Зазначені дії

оформляються договором про внесення змін до Договору, який є невід'ємною частиною Договору.

10.7. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на Об'єкт оренди третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

10.8.1. закінчення строку, на який його було укладено;

10.8.2. приватизації Об'єкта оренди Орендарем;

10.8.3. загибелі Об'єкта оренди;

10.8.4. достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.8.5. банкрутства або ліквідації Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством.

10.9. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

10.9.1. користується Об'єктом оренди не відповідно до умов Договору;

10.9.2. навмисно або з необережності погіршує стан Об'єкта оренди та іншого обладнання;

10.9.3. не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

10.9.4. не здійснює згідно з умовами Договору ремонт Об'єкта оренди;

10.9.5. без письмового дозволу Орендодавця передав Об'єкт оренди або його частину у користування іншій особі;

10.9.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Об'єкта оренди, виконанням умов цього Договору;

10.9.7. не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Об'єкт оренди повертається Орендарем Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) відповідно до пункту 2.6 Договору.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Об'єкта оренди, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Об'єкта оренди, відповідно до порядку визначеного пунктом 2.6 Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час що відраховується від дати припинення або розірвання Договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Об'єкта оренди.

10.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством.

10.13. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

11. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною Договору. До Договору додаються:

11.1. Розрахунок орендної плати;

11.2. Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду;

11.3. Акт приймання-передавання орендованого майна;

11.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від "___" _____ 20__ р. (у разі наявності);

11.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від "___" _____ 20__ р (у разі наявності).

12. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець	Орендар
<p><i>Повне найменування Орендодавця місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) Код ЄДРПОУ телефон</i></p>	<p><i>Повне найменування Орендаря місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) банківські реквізити (р/р, МФО, повне найменування банку) код ЄДРПОУ або Ідентифікаційний номер телефон</i></p>

М. П. (за наявності)

М. П. (за наявності)

**В. о. начальника Управління
орендних відносин**



С. Білько

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України
від 2018 року №

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання
орендованого державного нерухомого майна та надання комунальних
послуг орендарю

Місто _____, _____
(число, місяць, рік) року

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повне найменування Балансоутримувача орендованого майна)
_____ (надалі – Балансоутримувач),

в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____, з однієї сторони,
(найменування документу, що уповноважує особу Балансоутримувача (установчі документи, довіреність,
закон або інші акти цивільного законодавства))

та

_____ (повне найменування особи Орендаря)
(надалі – Орендар) в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____,

(найменування документу, що уповноважує особу Орендаря (установчі документи довіреність, закон або інші акти цивільного законодавства))

з іншої сторони, уклали цей договір (далі – Договір) про нижчезазначене:

1. Предмет Договору

1.1. Балансоутримувач _____

(повне найменування Балансоутримувача)

забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою: _____, _____ (надалі – Будівля), загальною площею _____ кв. м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, якщо інше не впливає з характеру послуг, наданих Балансоутримувачем за цим Договором.

Крім пропорційно займаної площі, Договір може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів; за кількістю джерел електрообладнання. У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій - пропорційно до займаної площі.

Орендар користується приміщенням, яке складається з

_____,

(перелік і вид елементів приміщення)

загальною площею _____ кв. м, розміщене в № кімнати (т) _____, на

_____ на поверсі(ах), _____ (будинку, приміщення, будівлі)

_____, _____ (інвентарний номер),

вартість якого визначена згідно з висновком про вартість /актом оцінки на

"__" _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою

/залишковою вартістю _____ грн. (без ПДВ) (надалі -

орендоване Приміщення) відповідно до плану розміщення приміщення, що додається до Договору.

Орендоване Приміщення використовується для цілей

(зазначити мету згідно з договором оренди)

2. Обов'язки Сторін

2.1. Балансоутримувач Будівлі зобов'язується забезпечити:

2.1.1. Виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних житлових умов і здійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цим Договором.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифу на послуги.

2.2. Орендар зобов'язується:

2.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування Будівлею та орендованим Приміщенням за цим Договором.

2.2.2. Своєчасно інформувати Балансоутримувача або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, орендованого Приміщення.

2.2.3. Не пізніше _____ числа місяця, наступного за звітним місяцем, вносити плату на рахунок Балансоутримувача Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі орендованого Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості орендованого Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочення.

2.2.4. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в орендоване Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання орендованого Приміщення і усунення неполадок.

2.2.5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

2.2.6. Надати завірені належним чином договір страхування орендованого Приміщення та платіжного доручення про сплату страхового платежу.

3. Права Сторін

3.1. Балансоутримувач Будівлі має право:

3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Договору.

3.2. Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Балансоутримувача позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання орендованого Приміщення та Будівлі в цілому.

3.2.2. У разі незабезпечення виконання вимог пункту 2.1.1 і неприйняття необхідних заходів щодо підприємств, що обслуговують Будівлю, припинити внесення платежів за обслуговування та ремонт Будівлі до усунення виявлених недоліків.

3.2.3. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3.2.3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т. п.), зменшити місячну плату за таким видом послуг на _____ %.

3.2.4. Вимагати від Балансоутримувача відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цим Договором, в судовому порядку.

3.2.5. Інші умови: _____

4. Відповідальність і вирішення спорів

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

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

5. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

5.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___"
_____ 20__ р. по "___" _____ 20__ р. включно
(строк зазначається згідно з умовами договору оренди).

5.2. Зміни або доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

5.5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і зберігає свою чинність для нового власника орендованого Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

5.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

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

5.8. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для кожної із Сторін.

6. Додатки

До цього Договору додаються:

- 6.1. План розміщення орендованого Приміщення
- 6.2. Перелік робіт щодо утримання та ремонту Будівлі
- 6.3. Розрахунок щомісячних платежів за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.
- 6.4. Додатки до цього Договору є його невід'мною і складовою частиною.

7. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

<i>Повне найменування Балансоутримувача місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) Банківські реквізити (р/р, МФО, повне найменування банку) Код ЄДРПОУ телефон</i>	<i>Повне найменування Орендаря місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) Банківські реквізити (р/р, МФО, повне найменування банку) Код ЄДРПОУ або Ідентифікаційний номер телефон</i>
--	--

Балансоутримувач

М. П. (за наявності)

**В. о. начальника Управління
орендних відносин**

Орендар

М. П. (за наявності)



С. Білько

Аналіз регуляторного впливу до проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення Змін до Типових договорів оренди»

I. Визначення проблеми

Відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

Наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 23 серпня 2000 р. № 1774, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 р. за № 931/5151, затверджено Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності (далі – Типові договори оренди) та Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (далі – Примірний договір).

Як сторона договірних орендних відносин держава має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість. Потрібно зауважити, що надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду Державного бюджету України, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків державного бюджету.

На виконання протокольного рішення колегії Фонду регіональними відділеннями Фонду було надано відповідні пропозиції щодо актуалізації нормативно-правових актів з питань оренди, зокрема, Типових договорів оренди.

Аналіз практики орендних відносин показав необхідність актуалізації положень Типових договорів оренди, зокрема, введення норм, спрямованих на:

посилення відповідальності орендарів за схоронність державного майна, введення заходів проти недобросовісних орендарів (у тому числі тих, які мають заборгованість з орендної плати);

єдності ряду вимог Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності;

виключення фактично недієвих вимог.

Крім того, з розвитком орендних відносин та зміною нормативно-правових актів України, які регулюють оренду державного майна (або опосередковано впливають на такі відносини), наразі спостерігається невідповідність деяких положень Типових договорів оренди актам, що мають вищу юридичну силу, зокрема:

- Цивільному кодексу України;
- Господарському кодексу України;
- Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- Закону України «Про страхування»;
- постанові Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами)
- постанові Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 року № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна»;
- та іншим.

Таким чином, існує комплексна проблема організаційного регулювання орендних відносин стосовно державного майна: з одного боку, має місце невідповідність положень Типових договорів оренди нормам чинного законодавства, з іншого – зазначені положення потребують актуалізації з метою забезпечення виконання державою функцій ефективного власника належного їй майна.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки оформлення договірних відносин законодавчо регламентовано і всі сторони зазначених відносин мають дотримуватися зазначених норм. Проблема не може бути розв'язана за допомогою прийняття нових регуляторних актів, оскільки це є недоцільним з точки зору нормопроектувальної техніки.

На підставі зазначеного, з урахуванням пропозицій щодо актуалізації, з метою упорядкування нормативно-правового поля з питань оренди Фондом розроблено проект наказу «Про внесення Змін до Типових договорів оренди» (далі – Проект наказу, регуляторний акт).

Проектом наказу, зокрема, передбачається:

- виключити з тексту Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна вимоги про державну реєстрацію договору оренди у зв'язку із відсутністю на сьогодні такої вимоги у чинному законодавстві;
- приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до постанови Кабінету Міністрів України від 22 листопада 2017 року № 886 «Про внесення змін до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» в частині запровадження обов'язкового гарантійного внеску та авансового платежу (за пропозицією уповноваженого органу управління);
- врахування пропозиції Рахункової палати України щодо приведення положень договорів у відповідність до статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- створити нормативно-правове підґрунтя для можливості перерахунку орендної плати у разі зміни саме розміру орендної ставки;
- передбачити надання орендарем орендодавцю завірених належним чином копії договору страхування, а не полісу, оскільки відповідно до Закону України «Про страхування» страховий поліс це лише один з різновидів договору страхування та копії платіжного доручення;
- врегулювати суперечність щодо можливості компенсації орендарю поліпшень зроблених ним як без дозволу, так і з дозволу орендодавця, крім випадків, коли об'єкт оренди приватизується орендарем;
- інше.

Відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вартість майна є однією з істотних умов договору оренди. Вартість майна у Типових договорах оренди зазначається згідно з актом оцінки/висновком про вартість. Відповідно до вимог пункту 17 Національного стандарту оцінки «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, у звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Форми актів оцінки майна, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 (зі змінами), наразі не передбачають включення ПДВ до вартості таких об'єктів. Таким чином, у Типових договорах оренди потрібно зазначати, що вартість об'єкта визначено та зафіксовано без урахування ПДВ.

Однією з істотних умов договору оренди є також індексація орендної плати. Відповідно до вимог статті 3 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» індекс споживчих цін (індекс інфляції) обчислюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики, і не пізніше 10 числа місяця, що настає за звітним, публікується в офіційних періодичних виданнях. Таким чином, виключення існуючої на сьогодні вимоги у Типових договорах оренди щодо розміщення індексів інфляції на офіційному сайті Фонду зумовлено потребою уникнення дублювання функцій органів влади щодо інформування населення та забезпечить більшу оперативність оновлення інформації про індекс інфляції.

Типовими договорами оренди визначено перелік підстав для перерахунку орендної плати, який об'єктивно потребує розширення. Зокрема, перелік потрібно доповнити такою підставою, як зміна орендної ставки, що визначається відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами).

Відповідно до статті 24 Конституції України громадяни мають рівні конституційні права і свободи та є рівними перед законом. З метою уникнення обмеження прав сторін за договорами оренди, що були укладені до набрання чинності нормативно-правовим актом, який змінює розмір орендної ставки, порівняно з тими, які укладуть договори оренди після набрання чинності нормативно-правовим актом, тим самим поставивши учасників орендних відносин в нерівні умови.

З метою забезпечення коректних нормативних основ договірних відносин у Типових договорах оренди також змінено деякі реквізити відповідних регулюючих нормативно-правових актів, а також внесено нові посилання на нормативно-правові акти (наприклад, стосовно Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна тощо).

Крім того, з цією метою деякі пункти Типових договорів оренди приведено у відповідність із вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У Типовому договорі оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності вимоги щодо здійснення ремонту та відшкодування вартості поліпшень приведено у відповідність з вимогами Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Загалом гармонізовано між собою вимоги ряду пунктів у Типових договорах оренди (як нерухомого державного майна, так і цілісного майнового комплексу державного підприємства), зокрема, положення щодо страхування майна, внесення завдатку тощо.

Також приведено термінологію, яка використовується у Типових договорах оренди, у відповідність до вимог Закону України «Про страхування» (зокрема, щодо використання терміна «договір страхування»).

Як превентивні заходи проти недобросовісності орендарів (або потенційних орендарів, учасників конкурсу) та з метою підвищення відповідальності останніх стосовно схоронності державного майна в положення Типових договорів оренди запропоновано внести: вимогу щодо постійного поновлення договору страхування орендарем на весь час дії договору оренди; запобіжні норми, які не дозволяють передачу орендованого майна в заставу.

Також введено нові умови, спрямовані насамперед на ненакопичення боргу з надходжень від орендної плати перед державним бюджетом та зменшення обсягу відповідної претензійно-позовної роботи органів приватизації – нарахування пені протягом шести місяців після припинення договору оренди та передбачення стягнення заборгованості по орендній платі та штрафних санкцій, передбачених договором, у судовому порядку та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Статтею 208 Цивільного кодексу України визначено правочини, які належить вчиняти у письмовій формі. У свою чергу, стаття 218 Цивільного кодексу України визначає правові наслідки недодержання вимоги щодо письмової форми правочину.

Водночас статтею 654 Цивільного кодексу України визначено, що зміна договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Положення Типових договорів оренди приведено у відповідність із зазначеними вище вимогами. Зокрема передбачено, що усі зміни та доповнення до договору оренди мають вчинятися у письмовій формі; потребуватиметься письмова згода орендодавця щодо певних дій орендаря тощо.

Відповідно до вимог статті 181 Господарського кодексу України, яка визначає загальний порядок укладання господарських договорів, у разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках. У Типових договорах оренди буде враховано цю вимогу.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		Ні
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання,	Так	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є удосконалення положень Типових договорів оренди з метою:

приведення у відповідність із нормами чинного законодавства;
забезпечення виконання державою функцій ефективного власника належного їй майна.

Для досягнення зазначених цілей запропоновано низку змін до Типових договорів оренди, зазначених у розділі I.

Впровадження такого підходу захищає інтереси як держави, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання державного майна, прямим результатом чого є поповнення Державного бюджету України.

Запропонований регуляторний акт розроблено з метою удосконалення правового регулювання відносин між сторонами договірних орендних відносин.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити Типові договори оренди та Примірний договір без змін	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання, оскільки деякі положення Типових договорів потребують приведення у відповідність до вимог чинного законодавства з урахуванням сучасної практики орендних відносин.
Альтернатива 2 – Викласти Типові договори оренди та Примірний договір у новій редакції.	Найдоцільніший спосіб – буде забезпечено приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до вимог нормативно-правових актів, зазначених в розділі I цього аналізу, а також дозволить удосконалити положення договорів оренди, які спрямовані на мінімізацію можливих зловживань несумлінними орендарями в процесі оренди.
Альтернатива 3 - Внесення змін до Типових договорів оренди та Примірного договору	Дозволить привести Типових договорів оренди та Примірного договору у відповідність до вимог чинного законодавства, однак є недоцільним з точки зору вимог нормопроектувальної техніки. Так, пунктом 2.28 Порядку подання нормативно-правових актів на державну реєстрацію до Міністерства

	юстиції України та проведення їх державної реєстрації, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5, передбачено, що: «У разі внесення до нормативно-правового акта (структурної одиниці) змін, що за обсягом становлять більше половини тексту або істотно впливають на зміст, акт (структурну одиницю) необхідно викласти в новій редакції.».
--	--

В подальшому альтернатива 3 для порівняння не застосовується.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Реалізація положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо розробки типових договорів оренди державного майна Фондом державного майна України.	З розвитком орендних відносин деякі положення Типових договорів оренди стали не відповідати вимогам нормативних актів, що мають вищу юридичну силу. Крім того, несумлінні орендарі використовують прогалини в законодавстві з метою ухилення від виконання договірних зобов'язань, а то і зловживають цим, що призводить до неефективного використання державного майна та втрат державного бюджету.
Альтернатива 2	Приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до законодавства, підвищення ефективності використання державного майна, зменшення можливостей для зловживання не сумлінними орендарями, збільшення надходжень до державного бюджету, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	8 941***	5 251	14 192
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	63,00	37,00	100

* на прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна станом на 01.01.2018.
 ** без урахування 4 714 договорів оренди, укладених з орендарями відповідно до вимог п.10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, станом на 01.01.2018.
 *** у тому числі орендарі за 110 договорами оренди ЦМК.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Наявність чинних Типових договорів оренди, що загалом дає змогу здійснювати орендні відносини у правовому полі.	Не відповідність деяких положень Типових договорів оренди чинному законодавству та сучасним тенденціям у сфері оренди ускладнює орендні відносини для суб'єктів господарювання.
Альтернатива 2	Економія витрат суб'єктів господарювання за виготовлення копій договорів оренди та додатків до них: За перший рік – 513 093 грн За 5 років – 2 565 467,30 грн	Витрати на страхування об'єкта оренди **** За перший рік – 1 524 937 грн За 5 років – 7 624 685 грн **** страхування об'єкта оренди є істотною умовою договору оренди відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» і не запроваджується запропонованим проектом наказу, а є числовим вираженням затрат на страхування.

ЕКОНОМІЯ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Інше (економія витрат на виготовлення копій договорів оренди), грн*	10,00	50,00
2	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	8 941	8 941
3	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 2 x рядок 3), грн	89 410	447 050

* економія витрат на виготовлення копій договорів і додатків до них;

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий	Витрати	За перший рік	За п'ять
------------	---------	---------------	----------

номер			років
1	Інше (витрати на страхування об'єкта оренди), грн **	19 303	96 515
2	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	79	79
3	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 2 x рядок 3), грн	1 524 937	7 624 685

** для орендарів цілісних майнових комплексів.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Викладення Типових договорів оренди та Примірною договору у новій редакції	4	Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою. Найбільш оптимальний варіант з огляду на потребу приведення чинних Типових договорів у відповідність до вимог законодавства та узагальнення практичного досвіду орендних відносин
Залишити без змін чинні Типові договори	2	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті повною мірою. Загалом чинні редакції Типових договорів потребують доопрацювання з метою актуалізації

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Предметом регулювання Проекту наказу є організаційне забезпечення договірних орендних відносин стосовно державного майна.

Для досягнення зазначених цілей запропоновано приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до інших нормативно-правових актів; запровадження додаткових стримуючих механізмів для захисту майнових інтересів держави у процесі оренди державного майна; посилення

відповідальності орендарів у разі невиконання умов договору оренди; виключення положень, які, як показала практика, фактично є недієвими, зокрема, щодо списання орендованого майна, створення орендарем спеціальних фондів тощо.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта передбачає:

- можливі додаткові витрати робочого часу суб'єктів господарювання на здійснення певних дій (виготовлення копій тощо) – із розрахунку 1 робоча година на рік на одного суб'єкта господарювання;

- вигоди органу державної влади через зменшення часових витрат на здійснення певних дій (надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин, пов'язаних із невідповідністю Типових договорів оренди сучасним нормативно-правовим актам; виготовлення примірників договору оренди тощо).

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат та ресурсів на адміністрування органами влади.

Прийняття проекту наказу не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Вигоди адміністрування регулювання

Фонд державного майна України (його регіональні відділення)

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	X	X	X	X	X
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	X	X	X	X	X
камеральні	X	X	X	X	X
виїзні	X	X	X	X	X
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	X	X	X	X	X
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	X	X	X	X	X

5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	X	X	X	X	X
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	X	X	X	X	X
7. Інші адміністративні процедури: ** надання консультацій	1	22,41	1	18 906***	423 683,46
Разом за рік	X	X	X	X	423 683,46
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	2 118 417,3

* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 22,41 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2018 рік».

*** Кількість чинних договорів оренди з урахуванням 4 714 договорів оренди, укладених з орендарями відповідно до вимог п.10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, станом на 01.01.2018.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки форми Типових договорів оренди для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 5 251 (одиниць).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 37,00 (відсотків).

3. Розрахунок витрат (економії) суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання:

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Інше (економія витрат на виготовлення копій договорів оренди, складання звітів тощо), грн*	10,00	50,00
2	РАЗОМ, грн	10,00	50,00
3	Кількість суб'єктів господарювання малого	5 251	5 251

	підприємства, на яких буде поширено регулювання, одиниць		
4	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємства, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 2 x рядок 3), грн	52 510	262 550

* у результаті прийняття регуляторного акту не передбачається введення нових «прямих» витрат для суб'єктів малого підприємства.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований Проект наказу буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проект наказу набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витратиметься суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта;
- кількість нових договорів оренди державного майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди державного майна;
- кількість припинених договорів оренди державного майна;

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно-правових форм та орендодавців державного майна.

Проект наказу було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно регуляторного акта Фондом буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, установлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

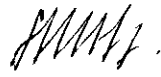
Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного

відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом за допомогою статистичних даних.

В. о. Голови Фонду



В. Трубаров

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення Змін до Типових договорів оренди»

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення Змін до Типових договорів оренди»

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України повідомляє про оприлюднення з 05 квітня 2018 року на сайті Фонду державного майна України проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення Змін до Типових договорів оренди» з метою одержання зауважень і пропозицій фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань.

Проект наказу Фонду державного майна України розроблено з метою приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до інших нормативно-правових актів; запровадження додаткових стримуючих механізмів для захисту майнових інтересів держави у процесі оренди державного майна; посилення відповідальності орендарів у разі невиконання умов договору оренди; виключення положень, які, як показала практика, фактично є недієвими, зокрема, щодо списання орендованого майна, створення орендарем спеціальних фондів.

Зауваження та пропозиції до проекту просимо надсилати на адресу: вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ 133,01133 Фонд державного майна України, Управління з питань орендних відносин. Адреса електронної пошти: (e-mail: nazariyz@spfu.gov.ua).

Зауваження та пропозиції до проекту прийматимуться Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

Проект наказу

Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності

Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого державного нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю

Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства)

Аналіз регуляторного впливу