



## 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

*1304. д.018* № *10-16-11028*

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### Державна регуляторна служба України

*Щодо опрацювання  
проекту наказу Фонду*

Відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна направляє на погодження проект наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди».

Додатки:

1. Копія проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди» на 16 арк. в 1 прим.
2. Копія порівняльної таблиці на 16 арк. в 1 прим.
3. Аналіз регуляторного впливу на 11 арк. в 1 прим.
4. 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, що додаються.

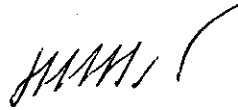
2. Унести зміни до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 931/5152 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 09 серпня 2007 року № 1329), що додаються.

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

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

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

**В. о. Голови Фонду**



**В. Трубаров**

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

№ \_\_\_\_\_

**Зміни до Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства)**

1. У главі 1:

1) пункт 1. 1 викласти у такій редакції:

«1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування цілісний майновий комплекс \_\_\_\_\_ (державного підприємства/структурного підрозділу державного підприємства " \_\_\_\_\_ " (повне найменування) \_\_\_\_\_), місцезнаходження якого: \_\_\_\_\_ (далі – Підприємство). Склад і вартість Підприємства визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та \_\_\_\_\_ (передавального, розподільчого) балансу Підприємства, складеного станом на \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року. Вартість Підприємства за актом оцінки становить \_\_\_\_\_ грн (без ПДВ).».

2) Доповнити пунктом 1.2 такого змісту:

«1.2. Підприємство передається в оренду з метою \_\_\_\_\_ .».

У зв'язку з цим пункти 1.2 – 1.7 вважати відповідно пунктами 1.3 – 1.8.

2. У пункті 2.4 глави 2:

1) В абзаці першому слова «Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець)» виключити.

2) В абзаці другому слова «Орендодавцю (варіант: юридичній особі, вказаній Орендодавцем)» виключити.

3) В абзаці третьому слово «Орендодавцю» виключити.

3. Главу 3 викласти у такій редакції:

### «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), / за результатами конкурсу 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.

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

3.2. 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.

3.3. Орендну плату у повному обсязі Орендар перераховує до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

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

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату

нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до 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. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в 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 Підприємства гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету.

3.8. Закінчення, припинення (розірвання) строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції, до державного бюджету.».

4. Главу 4 доповнити пунктом 4.3 такого змісту:

«4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного

майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.».

5. У главі 5:

1) У пункті 5.2 абзаци другий та третій виключити.

2) Пункт 5.4 доповнити новим реченням такого змісту:

«Така умова цього Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.».

2) Пункт 5.5 викласти у такій редакції:

«Протягом 10 робочих днів від дати укладення цього Договору застрахувати майно Підприємства на суму, не меншу ніж вартість за актом оцінки у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії цього Договору майно Підприємства було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).».

3) Пункт 5.6 після слів «Забезпечувати Орендодавцю» доповнити словами «та уповноваженому органу управління (за його наявності)».

4) У пункті 5.7 слова «Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем,» виключити.

5) Доповнити главу новими пунктами такого змісту:

«5.8. Протягом місяця після підписання цього Договору внести до державного бюджету завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення строку дії цього Договору 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. 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). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

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

5.11. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунка, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.».

6. У главі 6:

1) Пункт 6.2 викласти у такій редакції:

«6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, яке входить до складу Підприємства, у суборенду за умови, що це не спричинить зміни мети оренди Підприємства. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.».

2) У пункті 6.3 слова «З дозволу» замінити словами «З письмового дозволу».

3) Пункти 6.4 та 6.6 виключити.

У зв'язку з цим пункт 6.5 вважати пунктом 6.4.

7. У главі 7:

1) Абзац другий пункту 7.5 виключити.

2) Доповнити главу пунктом 7.6 такого змісту:



«7.6. У разі, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд, а також у разі невиконання або неналежного виконання умов Договору вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.»

8. Пункт 8.1 глави 8 після слова «Контролювати» доповнити словами «спільно з уповноваженим органом управління (за його наявності)».

9. У главі 9:

1) Пункт 9.1. викласти у такій редакції:

«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.»

2) Доповнити главу 9 новим пунктом такого змісту:

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

10. У главі 10:

1) У пункті 10.2 слово «терміну» замінити словом «строку дії».

2) Пункт 10.3 доповнити новим реченням такого змісту:

«Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.»

3) У пункті 10.4 слово «арбітражного» виключити.

4) У пункті 10.5 речення друге виключити та доповнити пункт новим абзацом такого змісту:

«Вартість поліпшень Підприємства, зроблених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна Підприємства, є власністю держави і компенсації не підлягає.»

5) Пункт 10.6 викласти у такій редакції:

«10.6. У разі якщо уповноважений орган управління Підприємством не попередив Орендаря про намір використовувати Підприємство або орендоване майно Підприємства для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, цей Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які було передбачено цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.»

6) В абзаці п'ятому пункту 10.7 слово «арбітражного» виключити.

7) Абзац шостий пункту 10.7 після слова «банкрутства» доповнити словами «або ліквідації».

8) Доповнити главу новими пунктами 10.8. та 10.9 такого змісту:

«10.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

користується майном Підприємства не відповідно до умов цього Договору;  
навмисно або з необережності погіршує стан майна Підприємства та іншого обладнання;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не здійснює згідно з умовами цього Договору ремонт майна Підприємства;

без письмового дозволу Орендодавця передав майно Підприємства у користування іншій особі;

перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням майном Підприємства, виконанням умов цього Договору;

не переглядає орендної плати в разі внесення змін до Методики розрахунку, що передбачають збільшення орендної плати.

10.9. Якщо Орендар не виконує зобов'язання щодо повернення Підприємства, відповідно до порядку, визначеного пунктом 2.6 цього Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час починаючи від дати припинення або розірвання цього Договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Підприємства.».

У зв'язку з цим пункти 10.8 та 10.9 вважати відповідно пунктами 10.10 та 10.11.

8) У пункті 10.11 слово та число «4-х (чотирьох)» замінити словом «двох», а слово «два» замінити словом «одному».

11. Назву глави 11 викласти у такій редакції:

«Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін».

12. Главу 12 після літер «М. П.» доповнити словами «(за наявності)».

**Начальник Управління  
орендних відносин**



**С. Білько**

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна  
України

№ \_\_\_\_\_

**Зміни до Типового договору оренди індивідуально визначеного  
(нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності**

1. У главі 1:

1) у пункті 1.1:

слова «повна назва» замінити словами «повне найменування та реєстровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передання в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності)»;

після слів «і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю \_\_\_\_\_ грн.» доповнити словами «(без ПДВ)»;

2) у пункті 1.3 слова «за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря» виключити.

2. У пункті 2.1 глави 2 слова «державної реєстрації Договору» замінити словами «нотаріального посвідчення цього Договору».

3. У главі 3:

1) пункт 3.1 викласти у такій редакції:

«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

змiнами) (далi – Методика розрахунку), / за результатами конкурсу i становить без ПДВ за базовий мiсяць розрахунку \_\_\_\_\_ 20\_\_ року \_\_\_\_\_ грн.

Розмiр орендної плати за перший мiсяць оренди \_\_\_\_\_ 20\_\_ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий мiсяць на iндекс iнфляцiї за \_\_\_\_\_ мiсяць 20\_\_ року.».

2) У пунктi 3.3 слова «, розрахованi Державною службою статистики України, розмiщується на веб-сайтi Фонду державного майна України» замiнити словами «розмiщується на офiцiйному веб-сайтi центрального органу виконавчої влади, що реалiзує державну полiтику у сферi статистики».

3) Пункт 3.5 пiсля слiв «Методики її розрахунку» доповнити словами «змiни орендної ставки.».

4) У пунктi 3.6 слова «вiдповiдно до пропорцiй розподiлу, установлених Кабiнетом Мiнiстрiв України» замiнити словами «, наступного за звiтним, вiдповiдно до пропорцiй розподiлу, установлених Методикою розрахунку».

5) У пунктi 3.7 слова «, уключаючи день оплати» замiнити словами «перерахування орендної плати.».

6) Пункт 3.8. виключити.

У зв'язку з цим пункти 3.9 – 3.11 вважати вiдповiдно пунктами 3.8 – 3.10.

7) У пунктi 3.8 слова «Державного казначейства України вiд 10 грудня 2002 року № 226 (у редакцiї наказу Державного казначейства України вiд 29 травня 2008 року № 181), зареєстрованого в Мiнiстерствi юстицiї України 25 грудня 2002 року за N 1000/7288» замiнити словами «Мiнiстерства фiнансiв України вiд 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Мiнiстерствi юстицiї України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182».

8) Доповнити пункт 3.9 новим абзацом такого змiсту:

«У разi проведення конкурсу на право оренди Об'єкта оренди гарантiйний внесок у розмiрi шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутнiх платежiв з орендної плати та перераховується до

державного бюджету і Балансоутримувачу відповідно до пропорцій, визначених Методикою розрахунку.».

9) У пункті 3.10 речення перше виключити.

4. Пункт 4.4 глави 4 викласти у такій редакції:

«4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.».

5. У главі 5:

1) У пункті 5.3 речення четверте та п'яте замінити реченням такого змісту:

«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.».

2) У пункті 5.8:

слова «капітальний, поточний та інші види ремонтів» замінити словами «поточний ремонт».

3) Пункт 5.10 викласти у такій редакції:

«5.10. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача на суму, не меншу ніж вартість за висновком про вартість / актом оцінки у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).».

4) У пункті 5.12 слова «Орендодавцеві» замінити словами «Орендодавцеві / Балансоутримувачу».

5) Пункт 5.15 викласти в такій редакції:

«5.15. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.».

6) Пункт 5.16 викласти в такій редакції:

«5.16. У випадках передбачених законодавством здійснити нотаріальне посвідчення цього Договору (в тому числі договорів про внесення змін до цього Договору) за рахунок своїх коштів.».

6. У главі 6:

1) У пункті 6.3 слова «За згодою» замінити словами «За письмовою згодою».

2) Пункт 6.4 викласти у такій редакції:

«За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.».

3) Пункт 6.6 виключити.

7. У главі 7:

1) У пункті 7.1 слова «державної реєстрації» замінити словами «нотаріального посвідчення цього Договору».

2) Пункт 7.4 виключити.

3) Пункт 7.5 викласти у такій редакції:

«7.5. У випадку, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету, протягом трьох місяців підряд вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.».

8. У пункті 8.3 главу 8 слова «акта обстеження» замінити словом «звітів».

9. Доповнити главу 9 новим пунктом такого змісту:

«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. У главі 10:

1) Пункт 10.3 доповнити новим реченням такого змісту:

«Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом».

2) Пункт 10.4 викласти в такій редакції:

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

У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей 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 цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.»

3) Доповнити главу новим пунктом 10.7. такого змісту:

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

користується Майном не відповідно до умов цього Договору;

навмисно або з необережності погіршує стан Майна;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;

без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;



перешкоджає співробітникам Орендодавця, Балансоутримувача, уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

не переглядає орендної плати, в разі внесення змін до Методики розрахунку, що передбачають збільшення орендної плати.».

У зв'язку з цим пункти 10.7 – 10.13 вважати відповідно пунктами 10.8 – 10.14.

4) Пункт 10.9 викласти в такій редакції:

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

5) Пункт 10.10 викласти у такій редакції:

«10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).».

6) У пункті 10.12 слова «у розмірі \_\_\_\_\_» замінити словами «у розмірі подвійної орендної плати».

7) У пункті 10.14 слово та число «4 (чотирьох)» замінити словом «двох», а слово «два» замінити словом «одному».

11. Назву главу 11 викласти у такій редакції:

«11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін».

12. У главі 12:

1) Абзац п'ятий виключити.

2) після літер «М. П.» доповнити словами «(за наявності)».

**Начальник Управління  
орендних відносин**



**С. Білько**

## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типових договорів оренди»

<i>Положення чинної редакції наказу</i>	<i>Зміни, що пропонуються</i>
<b>У Типовому договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства)</b>	
<p>1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове користування цілісний майновий комплекс _____</p> <p>_____ (державного підприємства " _____"; структурного підрозділу державного підприємства " _____")</p> <p>(надалі - Підприємство), склад і вартість якого визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____</p> <p style="text-align: center;">(передавального, розподільчого)</p> <p>Балансу Підприємства, складеного за станом на 01__200__р., вартість якого за актом оцінки становить _____ грн., у тому числі: основних засобів та інших необоротних матеріальних активів (без капітальних інвестицій) _____ грн., нематеріальних активів _____ грн., капітальних інвестицій (незавершеного будівництва) _____ грн.</p>	<p>1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове користування цілісний майновий комплекс _____</p> <p>_____ (державного підприємства/структурного підрозділу державного підприємства " _____", _____), _____ (повне найменування) місцезнаходження якого: _____ (далі – Підприємство). Склад і вартість Підприємства визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____</p> <p style="text-align: center;">(передавального, розподільчого)</p> <p>Балансу Підприємства, складеного станом на _____20__ року. Вартість Підприємства за актом оцінки становить _____ грн (без ПДВ).</p>
<b>Відсутній</b>	
<p>2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає <del>Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець)</del>, визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-</p>	<p>1.2. Підприємство передається в оренду з метою _____</p> <p>2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає, визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передачі Підприємства в</p>

<p>передачі Підприємства в оренду.</p> <p>Орендар повертає Підприємство <del>Орендару</del> <del>(варіант: юридичній особі, вказаній Орендарем)</del> у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.</p> <p>Підприємство вважається поверненим <del>Орендарем</del> з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.</p>	<p>оренду.</p> <p>Орендар повертає Підприємство у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.</p> <p>Підприємство вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.</p>
<p align="center"><b>3. Орендна плата</b></p> <p>3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн.</p> <p>(місяць)</p> <p><i>У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:</i></p> <p>"3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн." (місяць)</p>	<p>Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), / за результатами конкурсу і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ року _____ грн.</p> <p>Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.</p> <p>Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством</p>
<p>3.2. 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, розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.</p>	<p>3.2. 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.</p>
<p>3.3. Орендна плата у повному обсязі перераховується Орендарем до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.</p>	<p>3.3. Оренду плату у повному обсязі Орендар перераховує до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.</p>
<p>3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін центральзованих цін</p>	<p>3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни орендної ставки,</p>

і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.	істотної зміни стану майна Підприємства з незалежних від Сторін обставин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.
<p>3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.3 співвідношенні, відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі _____ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.</p>	<p>3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.</p>
<p>3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліску в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліску у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторона керується вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 10 грудня 2002 року № 226 (у редакції наказу Державного казначейства України від 29 травня 2008 року № 181), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 грудня 2002 року за № 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 "Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету" (зі змінами).</p>	<p>3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліску в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліску у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторона керується вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).</p>
<p>3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді задатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.</p> <p>Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься задаток у розмірі орендної плати за цей строк.</p>	<p>3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді задатку в розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.</p> <p>У разі проведення конкурсу на право оренди Підприємства гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету.</p>
Відсутній	<p>3.8. Закінчення, припинення (розірвання) строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету.</p>

<p>4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.</p> <p>4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.</p>	<p>4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.</p> <p>4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.</p>
<p>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).</p> <p><i>У разі оренди структурного підрозділу по договору, де орендодавцем є підприємство, цей пункт викладається в такій редакції:</i></p> <p>"5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету (30 %) та Орендодавцю (70 %)".</p>	<p>4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до орендодавця у порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.</p> <p>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).</p> <p><b>Виключено</b></p>
<p>5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства.</p>	<p>5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства. Така умова цього Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.</p>
<p>5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно Підприємства в порядку, визначеному чинним законодавством, на суму, не меншу за вартість за актом оцінки.</p>	<p>5.5. Протягом 10 робочих днів від дати укладення цього Договору застрахувати майно Підприємства на суму, не меншу ніж вартість за актом оцінки у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії цього Договору майно Підприємства було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним</p>

<p>5.6. Забезпечувати Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору оренди.</p> <p>5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути <del>Орендодавцеві</del> <del>або підприємству, вквантому</del> <del>Орендодавцем;</del> орендоване майно Підприємства, 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) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.</p>	<p>чиним Договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про слягу страхового платежу (страхових платежів).</p> <p>5.6. Забезпечувати Орендодавцю та уповноваженому органу управління (за його наявності) доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору оренди.</p>
<p>5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути <del>Орендодавцеві</del> <del>або підприємству, вквантому</del> <del>Орендодавцем;</del> орендоване майно Підприємства, 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) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.</p>	<p>5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути орендоване майно Підприємства, 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) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.</p> <p>5.8. Протягом місяця після підписання цього Договору внести до державного бюджету завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення строку дії цього Договору 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 слятити її до державного бюджету в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.</p> <p>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). На вимогу Орендодавця проводити звірення взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звірення.</p> <p>5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.</p> <p>5.11. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунка, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тиждневий строк.</p>
<p>Відсутній</p>	<p>5.11. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунка, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тиждневий строк.</p>
<p>Відсутній</p>	<p>6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які</p>
<p>6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які</p>	<p>6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, яке входить до складу</p>

<p>входить до складу орендованого майна Підприємства, здавати їх у суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим Договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не спричинить зміни вартості Підприємства і не порушує інших положень цього Договору.</p> <p>Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і направляються на відтворення основних фондів Підприємства.</p>	<p>Підприємства, у суборенду за умови, що це не спричинить зміни мети оренди Підприємства. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.</p>
<p>6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовляють підвищення його вартості.</p>	<p>6.3. З письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовляють підвищення його вартості.</p>
<p>6.4. У встановленому порядку з дозволу Орендодавця списувати орендоване майно Підприємства.</p>	<p><b>Виключено</b></p>
<p>6.6. Орендар має право розпоряджатися або іншим чином передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які випливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.</p>	<p><b>Виключено</b></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><i>Дозвоір може визначати порядок відшкодування Орендодавцем Орендареві вартості поніжень орендованого майна.</i></p>	<p><b>Виключено</b></p>
<p>Відсутній</p>	<p>7.6. У разі, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд, а також у разі невиконання або неналежного виконання умов Договору вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.</p>
<p>8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором.</p>	<p>8.1. Контролювати спільно з уповноваженим органом управління державного майна, виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором.</p>
<p>9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.</p>	<p>9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.</p>

Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором.

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.

Відсутній

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

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку терміну 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.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії 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 іншої сторони.

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 іншої сторони. Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

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

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано 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 Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

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 Орендодавця.

Вартість поліпшень Підприємства, зроблених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна Підприємства, є власністю держави і компенсації не підлягає.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності

10.6. У разі якщо якщо уловнений орган управління Підприємством не попередив Орендаря про намір використовувати



протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору.

Підприємство або орендоване майно Підприємства для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цього Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, цей Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які було передбачено цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:  
закінчення строку, на який його було укладено;  
приватизації Підприємства за участю Орендаря;  
загибелі Підприємства;  
достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням ~~арбітражного~~ суду;  
банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:  
закінчення строку, на який його було укладено;  
приватизації Підприємства за участю Орендаря;  
загибелі Підприємства;  
достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;  
банкрутства або ліквідації Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.8. Взаємодіюснини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:  
користується майном Підприємства не відповідно до умов цього Договору;  
навмисно або з необережності погіршує стан майна Підприємства та іншого обладнання;  
не сплачує оренду плату протягом трьох місяців підряд;  
не здійснює згідно з умовами цього Договору ремонт майна Підприємства;  
без письмового дозволу Орендодавця передав майно Підприємства у користування іншій особі;  
перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням майном Підприємства, виконанням умов цього Договору;

Відсутній	не переглядає орендної плати в разі внесення змін до Методики розрахунку, що передбачають збільшення орендної плати.
<p>10.9. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця і Орендаря.</p>	<p>10.9. Якщо Орендар не виконує зобов'язання щодо повернення Об'єкта оренди, відповідно до порядку визначеного пунктом 2.4 цього Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час починаючи від дати припинення або розірвання цього Договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Підприємства.</p>
<p>11. Платіжні та поштові реквізити Сторін</p> <p><b>Орендодавець</b>                      <b>Орендар</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М. П.                                      М. П.</p>	<p>11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін</p> <p><b>Орендодавець</b>                      <b>Орендар</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М. П. (за наявності)                      М. П. (за наявності)</p>
<p><b>У Типовому договорі оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності</b></p>	
<p>1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно</p> <p>(повна назва) (Далі - Майно) площею _____ кв. м, розміщене за адресою: _____</p> <p>на _____ поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі)</p> <p>що перебуває на балансі _____ (Далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки на " " 200 р.</p>	<p>1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно</p> <p>(повне найменування та респровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для перелання в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності) (Далі - Майно) площею _____ кв. м, розміщене за адресою: _____</p> <p>на _____ поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі)</p> <p>що перебуває на балансі _____</p>

і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю	(Далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки на " " 200_р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю
<p>1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання за узагальненим <del>винявком Балансоутримувача і Орендаря.</del></p>	<p>1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання.</p>
<p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, 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 державної реєстрації Договору) та акта приймання-передавання Майна.</p>	<p>2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, 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 Майна.</p>
<p>3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 N 786, або за результатами конкурсу на право оренди державного Майна і становить без ПДВ за перший місяць оренди - 200_р. _____ грн.</p>	<p>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), / за результатами конкурсу і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20_ року _____ грн.</p>
<p>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 розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України.</p>	<p>Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20_ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20_ року.</p> <p>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 розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.</p>
<p>3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.</p>	<p>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 чинним законодавством.</p>
<p>3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні _____ % до _____ % помісяця не пізніше 15 числа місяця відповідно до пропорцій розподілу,</p>	<p>3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні _____ % до _____ % помісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до</p>

установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

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

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі \_\_\_\_\_ % від суми заборгованості.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до 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. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторонами керуються вимогами Порядку повернення коштів, номілково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Державного казначейства України від 10 грудня 2002 року N 226 (у редакції наказу Державного казначейства України від 29 травня 2008 року N 181), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 грудня 2002 року за N 1000/7288, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 "Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету" (зі змінами).

3.10. 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.

**пропорцій розподілу, установлених Методикою розрахунку і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.**

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі \_\_\_\_\_ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення **перерахування орендної плати.**

*Виключити*

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до 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. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторонами керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року N 106 "Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету" (зі змінами).

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

<p>3.11. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар <del>ендачу оренду</del> <del>набув</del> до <del>дня повернення Майна</del> за актом <del>приймання-передання-вживання</del>. 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 та Балансоутримувачу.</p>	<p>зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету і Балансоутримувачу відповідно до пропорцій, визначених Методикою розрахунку.</p>
<p>4.4. 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 від 03.10.2006 N 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за N 1123/12997.</p>	<p>4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до орендодавця у порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.</p>
<p>5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завадток, передбачений цим Договором. Завадток 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 завадтку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати державному бюджету і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завадтку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завадтку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).</p>	<p>5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завадток, передбачений цим Договором. Завадток 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 завадтку. 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 завадтку.</p>
<p>5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.</p>	<p>5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.</p>
<p>5.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати</p>	<p>5.10. Протягом 10 календарних днів після укладення цього</p>

<p>Орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість/актом оцінки на користь</p> <p>Орендодавець (для передачі Балансоутримувачу) або Орендаря який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта Оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.</p>	<p>Договору застрахувати Май суму, не меншу ніж вартість оцінки у порядку, визначеної затоплення, протиправних ді поновлювати договір страх строку дії цього Договору Орендодавцю копії завір страхування (договорів ст (платіжних доручень) про с платежів).</p>
<p>5.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, ... указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі потрібного стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.</p>	<p>5.12. У разі припинення Орендодавцеві/Балансоутрим указаному Орендодавцем, оре гіршому, ніж на момент пе нормального фізичного Орендодавцеві/Балансоутрим або втрати (повної або частково</p>
<p>5.15. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомити про це Орендодавця у тижневий строк.</p>	<p>5.15. У разі реорган найменування, номера тел повідомити про це Орендодав</p>
<p>5.16. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.</p>	<p>5.16. У випадках перед нотаріальне посвідчення цього внесення змін до цього Догово</p>
<p>6.3. За згодою Орендодавця здавати 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.</p>	<p>6.3. За письмовою згодою Суборендну плату в розмірі, що суборенди, отримує Орендар, а до державного бюджету.</p>
<p>6.4. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.</p>	<p>6.4. За письмовою згодою органу управління здійснюва заміну, реконструкцію, роз орендованого Майна, що зумов</p>
<p>6.6. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).</p>	<p>Виключити</p>
<p>7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором</p>	<p>7.1. Передати Орендарю в ор</p>

<p>за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після державної реєстрації Договору.</p> <p>7.4. У разі здійснення Орендарем невідємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.</p> <p><i>Договір може містити або не містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна:</i></p> <p>7.5. Відшкодувати Орендарю у разі приватизації орендованого Майна вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.</p> <p>8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.</p> <p><i>Відсутній</i></p> <p>10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.</p> <p>10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.</p>	<p>актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення цього Договору.</p> <p><i>Виключити</i></p> <p>7.5. У випадку, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету, протягом трьох місяців підрид вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.</p> <p>8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням звітів.</p> <p>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.</p> <p>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 цього Договору здійснюються в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.</p> <p>10.4. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря про намір користувуватися Майном для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк у відповідності до вимог цього Договору.</p> <p>У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим</p>
---	---

Відсутній	<p>Договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.</p>
<p>10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.</p>	<p>10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>користується Майном не відповідно до умов цього Договору;</li> <li>навмисно або з необережності погіршує стан Майна;</li> <li>не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;</li> <li>не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;</li> <li>без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;</li> <li>перешкоджає співробітникам Орендодавця, Балансоутримувача, уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;</li> <li>не переглядає орендні плати, в разі внесення змін до Методики розрахунку, що передбачають збільшення орендної плати.</li> </ul>
<p>10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем (Орендодавцю або Балансоутримувачу)</p>	<p>10.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.</p> <p>10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).</p>
<p>10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі _____ за користування Майном за час прострочення.</p>	<p>10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.</p>
<p>10.13. Цей Договір укладено в 4 (чотири) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.</p>	<p>10.14. Цей Договір укладено двох примірників, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.</p>
<p>11. Платіжні та поштові реквізити Сторін</p>	<p>11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін</p>
<p>12. Додатки</p>	<p>12. Додатки</p>



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

**І. 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 року за № 930/5151, затверджено Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності (далі – Типові договори оренди), зареєстрований в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 931/5152

Як сторона договірних орендних відносин держава має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість. Потрібно зауважити, що надходження коштів від оренди 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, що належить до державної власності 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 від 04 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (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, 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 підприємства, на яких буде поширено регулювання, одиниць	79	79
3	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємства, 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 Примірного 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

	підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць		
4	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, 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 підприємництва.

### **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.

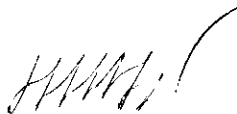
Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного

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 ФДМУ "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 13 липня 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 удосконалення деяких положень 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 (далі – Типові договори), з огляду на практику орендних відносин.

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](mailto:nazariyz@spfu.gov.ua)).

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

Начальник Управління орендних відносин

С. Білько

Проект наказу

Зміни 1

Зміни 2

Порівняльна таблиця

Пояснювальна записка

Аналіз регуляторного впливу