



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

_____ № _____

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проєкту Закону

Фонд державного майна України надсилає на погодження доопрацьований, з врахуванням рішення Державної регуляторної служби України від 25.10.2021 № 516, проєкт Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону).

Додатки:

1. Проєкт Закону на 6 арк. в 1 прим.
2. Порівняльна таблиця до проєкту Закону на 14 арк. в 1 прим.
3. Пояснювальна записка до проєкту Закону на 4 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 12 арк. в 1 прим.
5. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Юлія БЄЛОВА

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ
до проекту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо
оренди державного та комунального майна»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта
<p style="text-align: center;">Цивільний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356)</p> <p>... Стаття 759. Договір найму</p> <ol style="list-style-type: none">1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди). <p>...</p>	<p>... Стаття 759. Договір найму</p> <ol style="list-style-type: none">1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).3. Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”. <p>...</p>
<p>... Стаття 762. Плата за користування майном</p> <ol style="list-style-type: none">1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за	<p>... Стаття 762. Плата за користування майном</p> <ol style="list-style-type: none">1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за

<p>користування майном встановлюється договором найму.</p> <p>3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.</p> <p>4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.</p> <p>5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.</p> <p>6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.</p> <p>...</p>	<p>користування майном встановлюється договором найму.</p> <p>3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.</p> <p>4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.</p> <p>Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.</p> <p>5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.</p> <p>6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.</p> <p>Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.</p> <p>...</p>
<p>...</p> <p>Стаття 764. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму</p> <p>1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.</p> <p>...</p>	<p>Стаття 764. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму</p> <p>1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, крім договору оренди державного та комунального майна, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором</p> <p>...</p>
<p>...</p> <p>Стаття 766. Правові наслідки непередання майна наймачеві</p> <p>1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:</p>	<p>Стаття 766. Правові наслідки непередання майна наймачеві</p> <p>1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:</p>

<p>1) вимагати від наймодавця передавання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;</p> <p>2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.</p>	<p>1) вимагати від наймодавця передавання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;</p> <p>2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків</p> <p>Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.</p>
<p>...</p> <p>Стаття 769. Права третіх осіб на річ, передану у найм</p> <p>1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.</p> <p>2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.</p>	<p>...</p> <p>Стаття 769. Права третіх осіб на річ, передану у найм</p> <p>1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.</p> <p>2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (крім випадків, коли предметом договору найму є державне та комунальне майно) або розірвання договору та відшкодування збитків. Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.</p>
<p>...</p> <p>Стаття 776. Ремонт речі, переданої у найм</p> <p>1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.</p> <p>2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.</p> <p>Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений</p>	<p>...</p> <p>Стаття 776. Ремонт речі, переданої у найм</p> <p>1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.</p> <p>2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.</p> <p>Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений</p>

<p>договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.</p> <p>3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право:</p> <p>1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;</p> <p>2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.</p>	<p>договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.</p> <p>3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач, з урахуванням вимог частини другої цієї статті, має право:</p> <p>1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;</p> <p>2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.</p>
<p>Стаття 777. Переважні права наймача</p> <p>1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.</p> <p>Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.</p> <p>Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.</p> <p>2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.</p>	<p>Стаття 777. Переважні права наймача</p> <p>1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (оренди), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, крім випадків, передбачених законодавством.</p> <p>Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором (а щодо державного та комунального майна - у строк, встановлений законодавством), а якщо він не встановлений договором - в розумний строк.</p> <p>Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін, якщо інше не передбачено законодавством. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.</p> <p>2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором</p>

<p>Стаття 778. Поліпшення наймачем речі, переданої у найм</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. 2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вигучення. 3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. 4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. 5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості. 	<p>найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, крім випадків, передбачених законодавством.</p> <p>Стаття 778. Поліпшення наймачем речі, переданої у найм</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законодавством. 2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вигучення. 3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. <p>Наймач державного та комунального майна, який поліпшив таке майно за згодою наймодавця, має права, передбачені Законом України “Про оренду державного та комунального майна”.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Якщо в результаті поліпшення майна, яке не є державним та комунальним майном зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. <p>Якщо в результаті поліпшення державного та комунального майна, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її власником або співвласником лише якщо це було передбачено умовами орендного аукціону, проведеного відповідно до законодавства.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які
---	---

не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

...

Стаття 782. Право наймодавця відмовитися від договору найму 1. Наймодавець, у тому числі наймодавець державного та комунального майна, має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту **направлення наймодавцем повідомлення наймачеві про відмову від договору у спосіб визначений договором.**

Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму,

якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення
- 5) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не

...

Стаття 782. Право наймодавця відмовитися від договору найму 1. Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

...

Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму,

якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

<p>2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.</p>	<p>відповідає умовам договору та призначенню речі;</p> <p>2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі</p> <p>3) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>Стаття 793. Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди</p>	<p>Стаття 793. Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди</p>
<p>1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.</p>	<p>1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.</p>
<p>2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років.</p>	<p>2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є державне та комунальне майно, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк більше ніж п'ять років.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди</p>	<p>Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди</p>
<p>1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.</p>	<p>1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо предметом договору є державне та комунальне майно.</p>

<p>... Стаття 795. Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм</p> <p>1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.</p>	<p>... Стаття 795. Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм</p> <p>1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.</p>
<p>2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.</p>	<p>2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна.. З цього моменту договір найму припиняється.</p> <p>З моменту підписання документа (акта) про повернення наймачем предмета договору за договором оренди державного та комунального майна припиняється нарахування орендної плати за договором.</p>
<p>... Стаття 799. Форма договору найму транспортного засобу</p> <p>1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.</p> <p>2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню.</p>	<p>... Стаття 799. Форма договору найму транспортного засобу</p> <p>1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.</p> <p>2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню, якщо інше не передбачено законодавством.</p>
<p>... Стаття 802. Страхування транспортного засобу</p>	<p>... Стаття 802. Страхування транспортного засобу</p>

1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем.
2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.

1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем, якщо інше не передбачено законодавством.
2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.

Господарський кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20,

№ 21-22, ст.144)

<p>...</p> <p>Стаття 283. Оренда майна у сфері господарювання</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. 2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ). 3. Об'єктом оренди можуть бути: <ul style="list-style-type: none"> державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комплексами і системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання. 4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства. 	<p>...</p> <p>Стаття 283. Оренда майна у сфері господарювання</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. 2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ). 3. Об'єктом оренди можуть бути: <ul style="list-style-type: none"> державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно. 4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства. 5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди. 6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення <u>Цивільного кодексу України з урахуванням</u>
---	--

<p>5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.</p> <p>6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення <u>Цивільного кодексу України</u> з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.</p>	<p>особливостей, передбачених цим Кодексом.</p>
<p>Стаття 284. Умови договору оренди</p> <p>1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.</p> <p>2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.</p> <p>3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.</p> <p>4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.</p>	<p>Стаття 284. Умови договору оренди</p> <p>1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; відновлення орендованого майна та умови його повернення.</p> <p>Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.</p> <p>2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законодавством. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду</p>

<p>Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди. 2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства. майно якого передано в оренду. 3. Орендар зобов'язаний березти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату. 4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі відчуження цього майна або його знищення чи псування з вини орендаря. 	<p>державного та комунального майна може бути передбачено право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди. 4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди, крім договору оренди державного та комунального майна, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. <p>Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди, якщо інше не передбачено законодавством. 2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства. майно якого передано в оренду. 3. Орендар зобов'язаний березти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату. 4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі його знищення чи псування з вини орендаря.
--	---

<p>Стаття 286. Орендна плата</p> <p>1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.</p> <p>2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.</p> <p>3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі.</p> <p>4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.</p>	<p>Стаття 286. Орендна плата</p> <p>1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Якщо інше не встановлено законодавством, розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.</p> <p>2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.</p> <p>3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі, крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна.</p> <p>4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.</p>
<p>Стаття 287. Оренда державного та комунального майна</p> <p>1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:</p> <p>1) Фонд державного майна України, його регіональні відділення - щодо єдиних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також іншого майна у випадках, передбачених законом;</p> <p>2) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим або місцевими радами управляти майном, - відповідно щодо майна, яке належить Автономній Республіці</p>	<p>Стаття 287. Оренда державного та комунального майна</p> <p>Оренда державного та комунального майна регулюється Законом України "Про оренду державного та комунального майна"</p>

Крим або є у комунальній власності;

3) державні (комунальні) підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, якщо інше не передбачено законом;

4) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства.

2. Організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунального власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

3. Мета і предмет господарської діяльності, визначені в установчих документах суб'єкта господарювання, який здійснює господарську діяльність на базі орендованого майна, не можуть суперечити умовам договору оренди.

...

Стаття 289. Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди.

3. Орендар має право у будь-якій час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

4. Приватизація слінних майнових комплексів, нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, зданих в

...

Стаття 289. Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди. **Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законодавством про приватизацію державного та комунального майна.**

3. Орендар має право у будь-якій час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта

<p>оренду, здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом.</p> <p>...</p> <p>Стаття 291. Припинення договору оренди</p> <p>1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.</p> <p>2. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди.</p> <p>3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених <u>Цивільним кодексом України</u> для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.</p> <p>4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму <u>Цивільним кодексом України</u>.</p>	<p>оренди.</p> <p>4. Виключено.</p> <p>...</p> <p>Стаття 291. Припинення договору оренди</p> <p>1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.</p> <p>2. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди.</p> <p>3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених <u>Цивільним кодексом України</u> для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.</p> <p>4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму <u>Цивільним кодексом України</u>.</p> <p>5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законодавством.</p>
--	--

**В. о. Голови Фонду державного
майна України**



Ольга БАТОВА

Аналіз регуляторного впливу
до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих
актів України щодо оренди державного та комунального майна»

I. Визначення проблеми

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, та суттєво змінено підходи до оренди державного та комунального майна, визначені Законом України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», який втратив чинність.

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення Закону про оренду і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

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

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України з нормами, визначеними у Законі про оренду, зокрема, щодо:

- правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму;
- правових наслідків непередання майна наймачеві;
- прав третіх осіб на річ, передану у найм;
- ремонту речі, переданої у найм;
- поліпшення наймачем речі, переданої у найм;
- права наймодавця відмовитися від договору найму;
- розірвання договору найму на вимогу наймодавця.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону про оренду.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинними норми у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна. Відсутність єдиного підходу щодо оренди державного та комунального майна визначеного нормами Закону про оренду та не врегулювання їх з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта Внести зміни до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України щодо оренди державного та комунального майна, враховуючи норми до Закону про оренду. Найбільш доцільна альтернатива.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.
Альтернатива 2	Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України врегулює передачу майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна з нормами визначеними Законом про оренду, що дасть можливість уникнути судових позовів.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Фонд не володіє інформацією щодо договорів оренди майна комунальної форми власності.

Проект Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» не має безпосереднього впливу на інтереси громадян.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	722	1202	3127	19003	24054
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	3	5	13	79	100

на прикладі орендних відносин щодо державного та комунального майна за даними веб-сайту Прозоро Продажі стосовно кількості діючих договорів оренди (станом на 18.01.2022)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання окремих питань передачі майна в оренду ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p> <p>Як наслідок – у разі виникнення спірних ситуацій чинний орендар змушений буде нести витрати на оплату судових позовів.</p>
Альтернатива 2	<p>Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України забезпечить чітке врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна.</p> <p>У такому випадку чинний орендар та орендодавець не витрачають коштів на врегулювання спірних питань.</p>	<p>Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться неврегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання (розділ II).</p>

ВИТРАТИ
суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26*грн	196,3 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	294,45 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів у державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
4	Витрати на сплату судового збору (мінімальні)	2481**** грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	1924**	1924**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	23432684,6 грн	944203 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro)

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта (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 процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, 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: 22130 (одиниця).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 92 (відсотки).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26 грн	39,26* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	58,89 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів в державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
	Витрати на сплату судового збору(мінімальні)	2481****грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень 36,11+54,17+9600= 9690,28 грн.	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	22130**	22130**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	269524589,5 грн	10860297,5 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-ІХ «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro).

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-ІХ «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

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
Альтернатива 1	1	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить швидко та чітку передачу державного та комунального майна в оренду та як наслідок – збільшення кількості укладених договорів та надходження суми орендної плати до бюджету.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p>Держава: Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю державного та комунального майна в оренду. Забезпечується врегулювання окремих питань передачі державного та комунального майна в оренду визначеними в Законі про оренду та положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України. Зменшення зловживань з боку орендарів при укладанні договорів оренди.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на сплату послуг юристів та адвокатів при врегулюванні спірних питань, які визначені в Законі про оренду та положеннях Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться неврегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання. Загальна сума витрат на</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Обрання зазначеної альтернативи вбачається найбільш оптимальним, що дозволяє досягти цілей державного регулювання та надасть можливість створити умови для ефективного надання в оренду державного та комунального майна.</p>

		адміністрування становитиме 292957274,1 грн	
2. Альтернатива 1	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Держава: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів. Умовні витрати становитимуть 338229307,5 грн.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна призведе до зайвих витрат орендаря під час врегулювання спірних питань при оренді державного та комунального майна. Загальна сума витрат становитиме 304761774,6 грн</p>	Є гіршою серед запропонованих альтернатив, оскільки не дає змоги досягнути поставлених цілей державного регулювання оптимальним способом.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України з метою приведення у відповідність з нормами, визначеними у Законі про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму;

правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується врегулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм під час укладання договорів оренди, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна.

Фонду державного майна України для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

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 не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органу державної влади через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та

роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (тривалість – 1 рік).

Витрати на адміністрування регулювання

Витрати на адміністрування регулювання оренди державного та комунального майна:

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) та сплату судового збору	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Умовні витрати на адміністрування* (за рік), грн
1. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25**	1	24054	1593577,5
2. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	24054	1593577,5
3. Витрати на судове представництво	3	2679,75***	1	24054	64458706,5
Разом за рік	5	X	X	X	67645861,5 грн
Сумарно за п'ять років	25	X	X	24054	338229307,5 грн

* Вартість умовних 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: 66,25 – 1 робоча година працівника на посаді головного спеціаліста.

*** Вартість витрат на судове представництво визначається як сума мінімальних витрат на сплату судового збору 2481 грн та витрат 3 годин робочого часу 198,75 грн працівника на посаді головного спеціаліста

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

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

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість оприлюднених в електронній торговій системі оголошення про передачу державного та комунального майна в оренду;
- кількість проведених аукціонів з оренди державного та комунального майна;
- кількість договорів оренди державного та комунального майна.

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

Проект закону 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 державного майна України 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».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, 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 на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

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

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**



Ольга БАТОВА

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

1. Мета

Мета проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону, акта) полягає у врегулюванні питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна та суттєво змінено норми Закону України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна».

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна, яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна,

норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом Закону пропонується врегулювати невідповідність норм, визначених у Законі про оренду, Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна.

При цьому у випадках, коли Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, що регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, визначено інше регулювання, ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, пропонується застосовувати норми, передбачені Законом про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму; правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується регулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди;

4. Правові аспекти

У сфері оренди державного та комунального майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту Закону не матиме впливу на надходження та витрати державного та/або місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт акта було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996.

Проєкт акта не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та не потребує проведення цифрової експертизи Міністерства цифрової трансформації України.

7. Оцінка відповідності

У проєкті акта відсутні положення, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проєкті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація проєкту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; на ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, інші суспільні відносини.

Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватись ефективність проєкту Закону, є:

- розмір надходжень до державного бюджету;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Позитивний	Врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», надасть змогу орендодавцям та орендарям державного та комунального майна забезпечити правильне та однакове застосування законодавства у цій сфері.
Держава	Позитивний	
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	

В. о. Голови Фонду державного майна України



Ольга БАТОВА

_____ 2022 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356):

1) статтю 759 доповнити новою частиною третьою такого змісту:

“3. Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.”;

2) частини четверту та шосту статті 762 доповнити реченням такого змісту “Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.”;

3) частину першу статті 764 після слів “договору найму” доповнити словами “, крім договору оренди державного та комунального майна,”;

4) підпункт другий частини першої статті 766 доповнити реченням такого змісту “Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.”;

5) частину другу статті 769 викласти в такій редакції:

“2. При укладенні договору найму наймодавець зобов’язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (крім випадків, коли предметом договору найму є державне та комунальне майно) або розірвання договору та відшкодування збитків. Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.”;

б) у статті 776:

- абзац перший частини третьої після слів “наймач” доповнити словами “, з урахуванням вимог частини другої цієї статті,”;

7) у статті 777:

- абзац перший частини першої викласти в такій редакції:

“Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (оренди), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, крім випадків, передбачених законодавством.”;

- абзац другий частини першої викласти в такій редакції:

“Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором (а щодо державного та комунального майна – у строк, встановлений законодавством), а якщо він не встановлений договором – в розумний строк.”;

- абзац третій частини першої після слів “за домовленістю сторін” доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

- у частині другій після слів “на її придбання” доповнити словами “, крім випадків, передбачених законодавством”;

8) у статті 778:

- частину першу доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

- частину третю доповнити реченням такого змісту: “Наймач державного та комунального майна, який поліпшив таке майно за згодою наймодавця, має права, передбачені Законом України “Про оренду державного та комунального майна”;

- частину четверту:

після слів “Якщо в результаті поліпшення” доповнити словами “майна, яке не є державним та комунальним майном”;

доповнити новим абзацом такого змісту:

“Якщо в результаті поліпшення державного та комунального майна, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її власником або співвласником лише якщо це було передбачено умовами орендного аукціону, проведеного відповідно до законодавства.”;

9) у статті 782:

- частину першу після слова “Наймодавець” доповнити словами “, у тому числі наймодавець державного та комунального майна,”;

- у частині другій слова “одержання наймачем повідомлення наймодавця” замінити словами “направлення наймодавцем повідомлення наймачеві”;

- частину другу після слів “про відмову від договору” доповнити словами “у спосіб, визначений договором”;

10) частину першу статті 783 доповнити новим підпунктом п’ятим такого змісту:

“5) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.”;

11) частину першу статті 784 доповнити новим підпунктом третім такого змісту:

“3) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.”;

12) частину другу статті 793 викласти у такій редакції:

“2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є державне та комунальне майно, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк більше ніж на п’ять років.”;

13) частину першу статті 794 викласти в такій редакції:

“1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до законодавства, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо предметом договору є державне та комунальне майно.”;

14) у статті 795:

- у частині першій та другій слова “сторонами договору” замінити словами “всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна”;

- частину другу доповнити абзацом такого змісту:

“З моменту підписання документа (акта) про повернення наймачем предмета договору за договором оренди державного та комунального майна припиняється нарахування орендної плати за договором”;

15) частину другу статті 799 доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

16) частину першу статті 802 доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”.

2. У Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144):

1) у статті 283:

- частину третю викласти в такій редакції:

“3. Об’єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно.”;

2) у статті 284:

- у частині першій виключити слова “порядок використання амортизаційних відрахувань;” та “або викупу”;

- частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

“Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”;

- частину другу викласти в такій редакції:

“2. Оцінка об’єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об’єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законодавством. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду державного та комунального майна може бути передбачено право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.”;

- частину четверту:

після слів “умов договору оренди” доповнити словами “, крім договору оренди державного та комунального майна,”;

3) у статті 285:

- частину першу доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

- у частині четвертій виключити слова “відчуження цього майна або”;

4) у статті 286:

- у частині першій слово “Розмір” замінити словами “Якщо інше не встановлено законодавством, розмір”;

- частину другу викласти в такій редакції:

“Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.”;

- частину третю доповнити словами “, крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна”;

5) статтю 287 викласти в такій редакції:

“Стаття 287. Оренда державного та комунального майна

1. Оренда державного та комунального майна регулюється Законом України “Про оренду державного та комунального майна”.”;

6) у статті 289:

- частину першу доповнити другим реченням такого змісту:

“Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законодавством про приватизацію державного та комунального майна.”;

- частину четверту виключити;

7) статтю 291 доповнити новою частиною п'ятою такого змісту: “5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законодавством.”.

II. Прикінцеві положення.

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

- розробити та подати до Верховної Ради України проект закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям цього Закону;

- забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

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

Голова Верховної Ради

Руслан СТЕФАНЧУК





ПРО ФОНД

ДІЯЛЬНІСТЬ

ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА

ПРЕС-ЦЕНТР

- Апарат Фонду
 - Регіональні відділення
 - Нормативна база
- Регуляторні акти**
 - Плани підготовки
 - Повідомлення про оприлюднення**
 - Проекти
 - Звіти з відстеження
 - Відомості про регуляторну діяльність
 - Систематизація регуляторних актів
 - Заходи з відстеження
- Очищення влади
- Антикорупційна діяльність
- Фінансові ресурси
- Вакансії, конкурси, стажування молоді
- Історичні відомості
- Первинна профспілкова організація Фонду
- Внутрішній аудит
- Колегія
- Presentation
- Внутрішній контроль
- Офіс сталих інвестицій
- Зв'язки з інвесторами

Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна (доопрацьований)»

Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна (доопрацьований)»

Проект Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проект Закону) розроблено з метою врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Оскільки Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна, виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Проект Закону та аналіз регуляторного впливу доопрацьовано з урахуванням зауважень, наданих Державною регуляторною службою України.

Зауваження та пропозиції до проекту Закону просимо надсилати на адресу: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України, Департамент оренди та розпорядження державним майном. Адреса електронної пошти: avr@spfu.gov.ua.

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

[Проект Закону](#)

Аналіз регуляторного впливу до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

I. Визначення проблеми

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, та суттєво змінено підходи до оренди державного та комунального майна, визначені Законом України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», який втратив чинність.

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення Закону про оренду і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

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

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України з нормами, визначеними у Законі про оренду, зокрема, щодо:

- правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму;
- правових наслідків непередання майна наймачеві;
- прав третіх осіб на річ, передану у найм;
- ремонту речі, переданої у найм;
- поліпшення наймачем речі, переданої у найм;
- права наймодавця відмовитися від договору найму;
- розірвання договору найму на вимогу наймодавця.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону про оренду.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинними норми у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна. Відсутність єдиного підходу щодо оренди державного та комунального майна визначеного нормами Закону про оренду та не врегулювання їх з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта Внести зміни до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України щодо оренди державного та комунального майна, враховуючи норми до Закону про оренду. Найбільш доцільна альтернатива.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.
Альтернатива 2	Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України врегулює передачу майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна з нормами визначеними Законом про оренду, що дасть можливість уникнути судових позовів.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Фонд не володіє інформацією щодо договорів оренди майна комунальної форми власності.

Проект Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» не має безпосереднього впливу на інтереси громадян.

((с

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	722	1202	3127	19003	24054
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	3	5	13	79	100

на прикладі орендних відносин щодо державного та комунального майна за даними веб-сайту Прозоро Продажі стосовно кількості діючих договорів оренди (станом на 18.01.2022)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
		<p>правовим актом, визначено інше регулювання окремих питань передачі майна в оренду ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p> <p>Як наслідок – у разі виникнення спірних ситуацій чинний орендар змушений буде нести витрати на оплату судових позовів.</p>
Альтернатива 2	<p>Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України забезпечить чітке врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна.</p> <p>У такому випадку чинний орендар та орендодавець не витрачають коштів на врегулювання спірних питань.</p>	<p>Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться нерегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання (розділ II).</p>

ВИТРАТИ
суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26*грн	196,3 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкта наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	294,45 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів у державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
4	Витрати на сплату судового збору (мінімальні)	2481**** грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	1924**	1924**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	23432684,6 грн	944203 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro)

****Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта (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 процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, 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: 22130 (одиниця).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 92 (відсотки).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26 грн	39,26* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	58,89 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів в державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
	Витрати на сплату судового збору(мінімальні)	2481****грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень 36,11+54,17+9600= 9690,28 грн.	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	22130**	22130**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	269524589,5 грн	10860297,5 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro).

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

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
Альтернатива 1	1	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить швидку та чітку передачу державного та комунального майна в оренду та як наслідок – збільшення кількості укладених договорів та надходження суми орендної плати до бюджету.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p>Держава: Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю державного та комунального майна в оренду. Забезпечується врегулювання окремих питань передачі державного та комунального майна в оренду визначеними в Законі про оренду та положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України. Зменшення зловживань з боку орендарів при укладанні договорів оренди.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на сплату послуг юристів та адвокатів при врегулюванні спірних питань, які визначені в Законі про оренду та положеннях Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться неврегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання. Загальна сума витрат на адміністрування становитиме</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Обрання зазначеної альтернативи вбачається найбільш оптимальним, що дозволяє досягти цілей державного регулювання та надасть можливість створити умови для ефективного надання в оренду державного та комунального майна.</p>

		292957274,1 грн	
2. Альтернатива 1	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Держава: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів. Умовні витрати становитимуть 338229307,5 грн.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна призведе до зайвих витрат орендаря під час врегулювання спірних питань при оренді державного та комунального майна. Загальна сума витрат становитиме 304761774,6 грн</p>	Є гіршою серед запропонованих альтернатив, оскільки не дає змоги досягнути поставлених цілей державного регулювання оптимальним способом.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України з метою приведення у відповідність з нормами, визначеними у Законі про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму; правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку

договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується врегулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм під час укладання договорів оренди, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна.

Фонду державного майна України для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

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 не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органу державної влади через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та

роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (тривалість – 1 рік).

Витрати на адміністрування регулювання

Витрати на адміністрування регулювання оренди державного та комунального майна:

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) та сплату судового збору	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25**	1	24054	1593577,5
2. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	24054	1593577,5
3. Витрати на судове представництво	3	2679,75***	1	24054	64458706,5
Разом за рік	5	X	X	X	67645861,5 грн
Сумарно за п'ять років	25	X	X	24054	338229307,5 грн

* Вартість умовних 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: 66,25 – 1 робоча година працівника на посаді головного спеціаліста.

***Вартість витрат на судове представництво визначається як сума мінімальних витрат на сплату судового збору 2481 грн та витрат 3 годин робочого часу 198, 75 грн працівника на посаді головного спеціаліста

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

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

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість оприлюднених в електронній торговій системі оголошення про передачу державного та комунального майна в оренду;
- кількість проведених аукціонів з оренди державного та комунального майна;
- кількість договорів оренди державного та комунального майна.

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

Проект закону 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 державного майна України 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».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, 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 на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

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

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**

Ольга БАТОВА

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
Цивільний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356)	
<p>...</p> <p>Стаття 759. Договір найму</p> <p>1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.</p> <p>2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p>Стаття 759. Договір найму</p> <p>1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.</p> <p>2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).</p> <p>3. Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.</p>
<p>...</p> <p>Стаття 762. Плата за користування майном</p> <p>1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.</p> <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <p>2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за</p>	<p>...</p> <p>Стаття 762. Плата за користування майном</p> <p>1. За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.</p> <p>Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.</p> <p>2. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за</p>

користування майном встановлюється договором найму.

3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

...

...

Стаття 764. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму

1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

...

Стаття 766. Правові наслідки непередання майна наймачеві

1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

користування майном встановлюється договором найму.

3. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном.

4. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.

5. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.

...

Стаття 764. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму

1. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, **крім договору оренди державного та комунального майна**, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором

...

Стаття 766. Правові наслідки непередання майна наймачеві

1. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором:

- 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;
- 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

...

Стаття 769. Права третіх осіб на річ, передану у найм

1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.
2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

...

Стаття 776. Ремонт речі, переданої у найм

1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
 2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
- Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений

- 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;
- 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків

Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.

...

Стаття 769. Права третіх осіб на річ, передану у найм

1. Передання речі у найм не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави.
2. При укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (крім випадків, коли предметом договору найму є державне та комунальне майно) або розірвання договору та відшкодування збитків. Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.

...

Стаття 776. Ремонт речі, переданої у найм

1. Поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
 2. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом.
- Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений

договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право:

- 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Стаття 777. Переважні права наймача

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

3. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач, з урахуванням вимог частини другої цієї статті, має право:

- 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Стаття 777. Переважні права наймача

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (оренди), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, крім випадків, передбачених законодавством.

Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором (а щодо державного та комунального майна – у строк, встановлений законодавством), а якщо він не встановлений договором – в розумний строк.

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін, якщо інше не передбачено законодавством. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором

Стаття 778. Поліпшення наймачем речі, переданої у найм

1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця.
2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення.
3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.
4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.
5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, **крім випадків, передбачених законодавством.**

Стаття 778. Поліпшення наймачем речі, переданої у найм

1. Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця, **якщо інше не передбачено законодавством.**
2. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення.
3. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.
Наймач державного та комунального майна, який поліпшив таке майно за згодою наймодавця, має права, передбачені Законом України “Про оренду державного та комунального майна”.
4. Якщо в результаті поліпшення майна, яке не є державним та комунальним майном зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.
Якщо в результаті поліпшення державного та комунального майна, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її власником або співвласником лише якщо це було передбачено умовами орендного аукціону, проведеного відповідно до законодавства.
5. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які

...

Стаття 782. Право наймодавця відмовитися від договору найму

1. Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

...

Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

...

Стаття 782. Право наймодавця відмовитися від договору найму

1. Наймодавець, у тому числі наймодавець державного та комунального майна, має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

2. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту **направлення наймодавцем повідомлення наймачеві** про відмову від договору у спосіб визначений договором.

Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення
- 5) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.**

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

...

Стаття 793. Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.

2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років.\

...

Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо договір, укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.

відповідає умовам договору та призначенню речі;

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі

3) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.

...

Стаття 793. Форма договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі.

2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є державне та комунальне майно, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк більше ніж п'ять років.

...

Стаття 794. Державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди

1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо предметом договору є державне та комунальне майно.

.

...

Стаття 795. Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм

1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

...

Стаття 799. Форма договору найму транспортного засобу

1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.

2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню.

...

Стаття 802. Страхування транспортного засобу

...

Стаття 795. Передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм

1. Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується **всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна.** З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

2. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується **всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна.** З цього моменту договір найму припиняється.

З моменту підписання документа (акта) про повернення наймачем предмета договору за договором оренди державного та комунального майна припиняється нарахування орендної плати за договором.

Стаття 799. Форма договору найму транспортного засобу

1. Договір найму транспортного засобу укладається у письмовій формі.

2. Договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи підлягає нотаріальному посвідченню, **якщо інше не передбачено законодавством.**

...

Стаття 802. Страхування транспортного засобу

1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем.
2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.

1. Страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем, **якщо інше не передбачено законодавством.**
2. Порядок страхування відповідальності наймача за шкоду, яка може бути завдана іншій особі у зв'язку з використанням транспортного засобу, встановлюється законом.

Господарський кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144)

...

Стаття 283. Оренда майна у сфері господарювання

1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

3. Об'єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

...

Стаття 283. Оренда майна у сфері господарювання

1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

3. Об'єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно.

4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням

5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, єдині майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Стаття 284. Умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

особливостей, передбачених цим Кодексом.

Стаття 284. Умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; відновлення орендованого майна та умови його повернення.

Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.

2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законодавством. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду державного та комунального майна може бути передбачено

Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря

1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди.

2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.

3. Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі відчуження цього майна або його знищення чи псування з вини орендаря.

Стаття 286. Орендна плата

1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї

право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.

3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди, **крім договору оренди державного та комунального майна**, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря

1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди, **якщо інше не передбачено законодавством.**

2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.

3. Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі його знищення чи псування з вини орендаря.

Стаття 286. Орендна плата

господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі.

4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Стаття 287. Оренда державного та комунального майна

1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:

1) Фонд державного майна України, його регіональні відділення - щодо єдиних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також іншого майна у випадках, передбачених законом;

2) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим або місцевими радами управляти майном, - відповідно щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим або є у комунальній власності;

3) державні (комунальні) підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство,

1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. **Якщо інше не встановлено законодавством, розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.**

2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі, **крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна.**

4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Стаття 287. Оренда державного та комунального майна **Оренда державного та комунального майна регулюється Законом України “Про оренду державного та комунального майна”**

установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, якщо інше не передбачено законом;

4) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства.

2. Організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

3. Мета і предмет господарської діяльності, визначені в установчих документах суб'єкта господарювання, який здійснює господарську діяльність на базі орендованого майна, не можуть суперечити умовам договору оренди.

...

Стаття 289. Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди.

3. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

4. Приватизація єдиних майнових комплексів, нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, зданих в оренду, здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом.

...

...

Стаття 289. Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди. **Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законодавством про приватизацію державного та комунального майна.**

3. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

Стаття 291. Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

2. Договір оренди припиняється у разі:
закінчення строку, на який його було укладено;
викупу (приватизації) об'єкта оренди;
ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря;
загибелі (знищення) об'єкта оренди.

3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених [Цивільним кодексом України](#) для розірвання договору найму, в порядку, встановленому [статтею 188](#) цього Кодексу.

4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму [Цивільним кодексом України](#).

4. Виключено.

...

Стаття 291. Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

2. Договір оренди припиняється у разі:
закінчення строку, на який його було укладено;
викупу (приватизації) об'єкта оренди;
ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря;
загибелі (знищення) об'єкта оренди.

3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених [Цивільним кодексом України](#) для розірвання договору найму, в порядку, встановленому [статтею 188](#) цього Кодексу.

4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму [Цивільним кодексом України](#).

5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законодавством.

**В. о. Голови Фонду державного
майна України**

Ольга БАТОВА

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356):

1) статтю 759 доповнити новою частиною третьою такого змісту:

“3. Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.”;

2) частини четверту та шосту статті 762 доповнити реченням такого змісту “Порядок реалізації цього права наймачем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.”;

3) частину першу статті 764 після слів “договору найму” доповнити словами “, крім договору оренди державного та комунального майна,”;

4) підпункт другий частини першої статті 766 доповнити реченням такого змісту “Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.”;

5) частину другу статті 769 викласти в такій редакції:

“2. При укладенні договору найму наймодавець зобов’язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (крім випадків, коли предметом договору найму є державне та комунальне майно) або розірвання договору та відшкодування

збитків. Законодавством можуть бути встановлені особливості реалізації цього права наймачем державного та комунального майна.”;

6) у статті 776:

- абзац перший частини третьої після слів “наймач” доповнити словами “, з урахуванням вимог частини другої цієї статті,”;

7) у статті 777:

- абзац перший частини першої викласти в такій редакції:

“Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму (оренди), після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк, крім випадків, передбачених законодавством.”;

- абзац другий частини першої викласти в такій редакції:

“Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором (а щодо державного та комунального майна – у строк, встановлений законодавством), а якщо він не встановлений договором – в розумний строк.”;

- абзац третій частини першої після слів “за домовленістю сторін” доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

- у частині другій після слів “на її придбання” доповнити словами “, крім випадків, передбачених законодавством”;

8) у статті 778:

- частину першу доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

- частину третю доповнити реченням такого змісту: “Наймач державного та комунального майна, який поліпшив таке майно за згодою наймодавця, має права, передбачені Законом України “Про оренду державного та комунального майна”;

- частину четверту:

після слів “Якщо в результаті поліпшення” доповнити словами “майна, яке не є державним та комунальним майном”;

доповнити новим абзацом такого змісту:

“Якщо в результаті поліпшення державного та комунального майна, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її власником або співвласником лише якщо це було передбачено умовами орендного аукціону, проведеного відповідно до законодавства.”;

9) у статті 782:

- частину першу після слова “Наймодавець” доповнити словами “, у тому числі наймодавець державного та комунального майна,”;

- у частині другій слова “одержання наймачем повідомлення наймодавця” замінити словами “направлення наймодавцем повідомлення наймачеві”;

- частину другу після слів “про відмову від договору” доповнити словами “у спосіб, визначений договором”;

10) частину першу статті 783 доповнити новим підпунктом п’ятим такого змісту:

“5) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.”;

11) частину першу статті 784 доповнити новим підпунктом третім такого змісту:

“3) в інших випадках, передбачених законодавством або договором.”;

12) частину другу статті 793 викласти у такій редакції:

“2. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є державне та комунальне майно, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений на строк більше ніж на п’ять років.”;

13) частину першу статті 794 викласти в такій редакції:

“1. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до законодавства, крім випадку, передбаченого частиною другою статті 793 цього Кодексу, якщо предметом договору є державне та комунальне майно.”;

14) у статті 795:

- у частині першій та другій слова “сторонами договору” замінити словами “всіма сторонами договору або визначеними законодавством сторонами договору державного та комунального майна”;

- частину другу доповнити абзацом такого змісту:

“З моменту підписання документа (акта) про повернення наймачем предмета договору за договором оренди державного та комунального майна припиняється нарахування орендної плати за договором”;

15) частину другу статті 799 доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;

16) частину першу статті 802 доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”.

2. У Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144):

1) у статті 283:

- частину третю викласти в такій редакції:

“3. Об’єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно.”;

2) у статті 284:

- у частині першій виключити слова “порядок використання амортизаційних відрахувань;” та “або викупу”;

- частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

“Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”;

- частину другу викласти в такій редакції:

“2. Оцінка об’єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об’єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законодавством. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду державного та комунального майна може бути передбачено право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.”;

- частину четверту:

після слів “умов договору оренди” доповнити словами “, крім договору оренди державного та комунального майна,”;

3) у статті 285:

- частину першу доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;
- у частині четвертій виключити слова “відчуження цього майна або”;
- 4) у статті 286:
 - у частині першій слово “Розмір” замінити словами “Якщо інше не встановлено законодавством, розмір”;
 - частину другу викласти в такій редакції:

“Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.”;
 - частину третю доповнити словами “, крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна”;
- 5) статтю 287 викласти в такій редакції:

“Стаття 287. Оренда державного та комунального майна

 1. Оренда державного та комунального майна регулюється Законом України “Про оренду державного та комунального майна”.”;
- 6) у статті 289:
 - частину першу доповнити другим реченням такого змісту:

“Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законодавством про приватизацію державного та комунального майна.”;
 - частину четверту виключити;
- 7) статтю 291 доповнити новою частиною п’ятою такого змісту: “5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законодавством. ”.

II. Прикінцеві положення.

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.
2. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

- розробити та подати до Верховної Ради України проєкт закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям цього Закону;

- забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

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

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

Голова Верховної Ради

Руслан СТЕФАНЧУК

Повідомлення
про оприлюднення проєкту Закону України «Про внесення зміни до
деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та
комунального майна»
(доопрацьований)

Проєкт Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону) розроблено з метою врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Оскільки Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна, виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Проєкт Закону та аналіз регуляторного впливу доопрацьовано з урахуванням зауважень, наданих Державною регуляторною службою України.

Зауваження та пропозиції до проєкту Закону просимо надсилати на адресу: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України, Департамент оренди та розпорядження державним майном. Адреса електронної пошти: avr@spfu.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до проєкту Закону приймаються Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

1. Мета

Мета проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону, акта) полягає у врегулюванні питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна та суттєво змінено норми Закону України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна».

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна, яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна,

норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом Закону пропонується врегулювати невідповідність норм, визначених у Законі про оренду, Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна.

При цьому у випадках, коли Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, що регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, визначено інше регулювання, ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, пропонується застосовувати норми, передбачені Законом про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму; правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується регулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди;

4. Правові аспекти

У сфері оренди державного та комунального майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту Закону не матиме впливу на надходження та витрати державного та/або місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996.

Проект акта не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та не потребує проведення цифрової експертизи Міністерства цифрової трансформації України.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проекті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; на ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, інші суспільні відносини.

Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватись ефективність проекту Закону, є:

- розмір надходжень до державного бюджету;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Позитивний	Врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», надасть змогу орендодавцям та орендарям державного та комунального майна забезпечити правильне та однакове застосування законодавства у цій сфері.
Держава	Позитивний	
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	

В. о. Голови Фонду державного майна України

Ольга БАТОВА

_____ 2022 р.