



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

м. Київ

№ _____

Про внесення змін до наказу Фонду
державного майна України
від 22.12.2020 № 2049

Відповідно до Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Примірною угодою оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна»,

НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до Інструкції щодо здійснення заходів, пов'язаних з припиненням договорів оренди та поверненням з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженої наказом Фонду державного майна України від 22.12.2020 № 2049, виклавши її у новій редакції, що додається.

2. Внести зміни до примірної форми акта повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженої наказом Фонду державного майна України від 22.12.2020 № 2049 «Про затвердження Інструкції щодо здійснення заходів, пов'язаних з припиненням договорів оренди та поверненням з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності», виклавши її у новій редакції, що додається.

3. Пункт 4 наказу Фонду державного майна України від 22.12.2020 № 2049 «Про затвердження Інструкції щодо здійснення заходів, пов'язаних з припиненням договорів оренди та поверненням з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної



UB
Фонд державного майна України
№2312 від 27.12.2023
КЕП: ПИУГАЛІЙ Д. А. 26.12.2023 19:42
5E984D526F82F38F04000000E1B7DC00E8BDA104
Сертифікат дійсний з 08.12.2023 16:38 до 07.12.2024 23:59

власності» виключити.

У зв'язку з цим, пункти 5 – 8 вважати відповідно пунктами 4 – 7.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Денис ШУГАЛІЙ

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України
від 22.12.2020 № 2049

(у редакції наказу Фонду державного
майна України від 27.12.2023 № 2312)

ІНСТРУКЦІЯ

щодо здійснення заходів пов'язаних з припиненням договорів оренди та поверненням з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності

1. Загальні положення

1. Ця Інструкція визначає порядок дій структурних підрозділів Фонду державного майна України та його регіональних відділень (далі – орендодавець) пов'язаних з припиненням договорів оренди державного майна.

2. Цю Інструкцію розроблено відповідно до:

- Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX (далі – Закон);
- Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок);
- Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року № 820 (далі – Примірний договір).

3. Положення цієї Інструкції застосовуються до договорів оренди, які відповідають Примірному договору, та до інших договорів оренди, у частині що не суперечить положенням таких договорів.

2. Припинення договору оренди

2.1. Договір оренди припиняється, у разі:

- 2.1.1. укладення з орендарем договору концесії такого майна;
- 2.1.2. приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- 2.1.3. визнання орендаря банкрутом;
- 2.1.4. знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди;
- 2.1.5. припинення юридичної особи – орендаря або юридичної особи – орендодавця (за відсутності правонаступника);
- 2.1.6. смерті фізичної особи – орендаря;
- 2.1.7. закінченням строку, на який його укладено.

2.2. Орендодавець після встановлення обставин визначених підпунктами 2.1.1. – 2.1.4. цієї Інструкції, підтверджених відповідними

документами, приймає рішення про припинення договору оренди із зазначених підстав.

Датою припинення договору оренди у цьому випадку є дата настання відповідної обставини, яка визначається згідно з підтверджуючим документом.

Примірними документами, що підтверджують обставини визначені пунктами 2.1.1. – 2.1.4. цієї Інструкції є:

| | |
|--|---|
| 2.1.1. укладення з орендарем договору концесії такого майна | копія договору концесії, відповідно до якого орендар є концесіонером об'єкта оренди |
| 2.1.2. приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря) | копія договору купівлі-продажу майна, до складу якого входить об'єкт оренди, укладеного між орендарем та органом приватизації |
| 2.1.3. визнання орендаря банкрутом | копія рішення суду, яке набрало законної сили, відповідно до якого орендаря визнано банкрутом |
| 2.1.4. знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди | копія акту обстеження, складеного за результатами проведеного обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів |

2.3. Рішення про припинення з підстав визначених пунктами 2.1.5. та 2.1.6. не приймається. Датою припинення договору оренди є дата смерті зазначена у свідоцтві про смерть фізичної особи або дата припинення юридичної особи (за відсутності правонаступника) відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань.

2.4. Припинення договору оренди, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено, здійснюється згідно з Розділом 3 цієї Інструкції.

3. Припинення договору оренди, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено

3.1. Договір оренди може бути припинений, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено, у разі:

3.1.1. не подання орендарем заяви на продовження договору не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку його дії;

3.1.2. відмови орендарю у продовженні договору з підстав, передбачених статтею 19 Закону;

3.1.3. укладення договору за результатами електронного аукціону на продовження договору оренди з особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону;

3.1.4. визнання аукціону на продовження договору оренди таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду, відповідно до пункту 152 Порядку;

3.1.5. переходу права власності на об'єкт оренди (єдиний майновий комплекс до складу якого входить об'єкт оренди) до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону України "Про приватизацію державного та комунального майна"¹;

3.2. Орендодавець за три місяці до дати закінчення строку, на який було укладено договір оренди, встановлює факт надходження заяви орендаря на продовження договору оренди та у разі:

3.2.1. її не надходження:

- не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди направляє орендарю реєстрованим поштовим відправленням лист про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна;

- не пізніше дати закінчення строку дії договору приймає рішення про припинення договору, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено;

- надсилає балансоутримувачу лист з повідомленням про необхідність протягом трьох робочих днів з дати закінчення строку договору скласти акт повернення з оренди орендованого майна у трьох оригінальних примірниках і надати підписані балансоутримувачем примірники для підписання орендарю та подальшого надання орендодавцю підписаного примірника акта.

3.2.2. її надходження:

перевіряє наявність підстав для відмови у продовженні договору згідно зі статтею 19 Закону, у разі встановлення яких приймає рішення про відмову у продовженні договору оренди.

3.3. Датою припинення договору оренди у випадках передбачених пунктами 3.1.1. та 3.1.2. цієї Інструкції є дата закінчення строку дії договору. Відповідна дата зазначається у рішенні орендодавця про припинення договору, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено або рішенні про відмову у продовженні договору оренди.

¹ Якщо у договорі оренди застосовано пункт 12.1. (2) Примірного договору.

3.4. Датою припинення договору оренди у випадку передбаченому пунктом 3.1.3. цієї Інструкції є дата укладення договору за результатами електронного аукціону на продовження договору оренди з особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону.

Рішення орендодавця про припинення договору оренди у цьому разі не приймається.

3.5. Датою припинення договору оренди у випадку передбаченому пунктом 3.1.4. цієї Інструкції є дата:

формування протоколу електронного аукціону на продовження договору оренди відповідно до якого відсутні учасники аукціону або не надійшло від жодного учасника аукціону цінової пропозиції, жодним учасником не здійснено кроку аукціону;

прийняття орендодавцем рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову від укладення договору оренди щодо чинного орендаря.

Рішення орендодавця про припинення договору оренди у цьому разі не приймається.

3.6. Датою припинення договору оренди у випадку передбаченому пунктом 3.1.5. цієї Інструкції є дата переходу права власності на об'єкт оренди (єдиний майновий комплекс до складу якого входить об'єкт оренди) до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

Рішення орендодавця про припинення договору оренди у цьому разі не приймається.

4. Дострокове припинення договору оренди за згодою сторін

4.1. Орендодавець за зверненням орендаря про дострокове припинення договору оренди за згодою сторін, у разі відсутності заперечень щодо такого припинення зі своєї сторони та сторони балансоутримувача, готує проєкт додаткового договору про припинення договору оренди.

4.2. Датою припинення у випадку визначеному пунктом 4.1. цієї Інструкції є дата підписання акту повернення майна з оренди між орендарем та балансоутримувачем, який підписується після підписання всіма сторонами додаткового договору про припинення договору оренди.

4.3. Підписання орендодавцем додаткового договору про припинення договору оренди, якщо дата складання акта повернення майна з оренди між орендарем та балансоутримувачем передусє даті підписання додаткового договору, не допускається.

5. Дострокове припинення договору оренди на вимогу орендодавця

5.1. Договір оренди може бути припинений на вимогу орендодавця у разі, якщо орендар:

5.1.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

5.1.2. використовує об'єкт оренди не за цільовим призначенням, визначеним у договорі оренди, або за забороненим цільовим призначенням, визначеним у договорі оренди;

5.1.3. без письмового дозволу орендодавця передав об'єкт оренди, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли орендар передав його в суборенду на підставі договору оренди і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

5.1.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

5.1.5. перешкоджає співробітникам орендодавця та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням об'єкта оренди, виконанням умов договору оренди;

5.1.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у договорі оренди;

5.1.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно об'єкта оренди, і копія якого є додатком до договору оренди або передана орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

5.1.8. відмовився внести зміни до договору оренди про перегляд орендної плати на вимогу орендодавця у разі, якщо було змінено Методику розрахунку орендної плати за державне майно, затверджену Кабінетом Міністрів України, що мало наслідком збільшення розміру орендної плати за договором.

5.2. Орендодавець повідомляє орендаря про наявність однієї з підстав визначених пунктом 5.1. цієї Інструкції на адресу електронної пошти і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою його місцезнаходження, а також за адресою об'єкта оренди.

У листі зазначається опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні орендодавцем або балансоутримувачем контролю за використанням об'єкта оренди).

5.3. Якщо протягом встановленого у приписі часу орендар не усунув порушення, орендодавець надсилає орендарю лист, на адресу електронної пошти і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою його місцезнаходження, а також за адресою об'єкта

оренди, у якому повідомляє про дострокове припинення договору на вимогу орендодавця.

У листі зазначається підстава припинення договору, посилення на вимогу про усунення порушення, а також посилення на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

5.4. Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання орендодавцем листа про дострокове припинення договору оренди. Дата дострокового припинення договору на вимогу орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

6. Дострокове припинення договору оренди за заявою орендаря, поданою у період воєнного стану

6.1. Договір оренди може бути достроково припинений за заявою орендаря, поданою у період воєнного стану, без погодження інших сторін договору.

6.2. Орендодавець після отримання заяви орендаря, поданої у період воєнного стану, встановлює повноваження особи, яка її підписала, та, у разі підписання заяви уповноваженою особою, приймає рішення про припинення відповідного договору оренди.

6.3. Датою припинення договору оренди у цьому разі є дата отримання орендодавцем заяви орендаря про припинення договору, про що зазначається у відповідному рішенні орендодавця.

6.4. Після прийняття рішення про припинення договору оренди, орендодавець направляє копію цього рішення орендарю та балансоутримувачу.

7. Дострокове припинення договору оренди, у зв'язку з невідписанням орендарем акта приймання-передачі

7.1. Договір може бути достроково припинений, якщо його підписано без одночасного підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди.

7.2. Про відмову від підписання орендарем акта приймання-передачі об'єкта оренди балансоутримувач складає відповідний акт та повідомляє орендодавця.

7.3. Датою припинення договору є:

у разі укладення договору за результатами електронного аукціону на продовження договору оренди з особою відмінною від чинного орендаря – п'ятнадцятий робочий день з дня підписання договору оренди;

в іншому випадку – п'ятий робочий день з дня підписання договору оренди.

8. Заходи з повернення об'єкта оренди

8.1. Після припинення договору оренди орендодавець повідомляє балансоутримувача про необхідність складання та надання орендарю протягом трьох робочих днів трьох примірників акту повернення з оренди орендованого майна.

8.2. У разі неотримання від балансоутримувача на четвертий робочий день підписаних примірників акту повернення з оренди орендованого майна, орендодавець запитує у балансоутримувача інформацію про отримання орендарем складеного ним акту.

8.3. Якщо акт орендарем було отримано, але його підписані примірники балансоутримувачу не повернені, орендодавець нараховує орендарю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день після дати припинення договору оренди, до дня отримання підписаного орендарем акту.

Якщо договір оренди було припинено за заявою орендаря, поданою у період воєнного стану, та сторони договору позбавлені можливості підписати акт повернення майна з оренди, майно вважається повернутим з моменту отримання орендодавцем заяви орендаря про дострокове припинення договору.

9. Облік документів, на підставі яких припиняються договори оренди

9.1. Орендодавці протягом п'яти робочих днів з моменту:

настання події або прийняття рішення, що має наслідком припинення договору оренди державного майна, або

прийняття рішення про відмову у продовженні договору оренди державного майна, або

прийняття рішення про зняття з обліку договору оренди державного майна внаслідок зміни власника такого майна,

розміщують копію рішення (або іншого документа, на підставі якого припинились орендні правовідносини) та інформацію про таке рішення або документ до Реєстру рішень і інших документів, на підставі яких припиняються орендні правовідносини за посиланням:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeposFSVVPVcJACwX8pJluVa7kCRHl3PxxgTijjQeslZEfgntA/viewform> .

10. Повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності

10.1. Орендодавці протягом трьох робочих днів з моменту отримання від балансоутримувача примірника акта повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (далі – Акт повернення):

вносять інформацію про такий Акт до Реєстру Актів повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (далі – Реєстр актів повернення) за посиланням:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfPwSq3C359rT3RGQt4GAMI1EhYB9XzKgK_bxHx74PympTepQ/viewform , а також

розміщують в Реєстрі актів повернення pdf-копію Акта повернення.

Якщо Акт повернення орендарем не підписано, про що балансоутримувач повідомив орендодавця листом, то орендодавець протягом п'яти робочих днів з моменту отримання листа балансоутримувача заносить інформацію про це до Реєстру рішень і інших документів, на підставі яких припиняються орендні правовідносини.

**Директор Департаменту оренди та
розпорядження державним майном**

Андрій ШРАМКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України
від 22.12.2020 № 2049

(у редакції наказу Фонду державного
майна України від 27.12.2023 № 2312)

ПРИМІРНА ФОРМА
акта повернення з оренди нерухомого/іншого окремого індивідуально
визначеного майна, що належить до державної власності*

М. _____

| Балансоутримувач | |
|---|--|
| Найменування | |
| Код ЄДРПОУ | |
| Адреса місцезнаходження | |
| Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала Акт | |
| Посада особи, що підписала Акт | |
| Документ, який надає повноваження на підписання Акта (статут, положення, наказ, довіреність тощо) | |
| Орендар | |
| Найменування | |
| Код ЄДРПОУ | |
| Адреса місцезнаходження | |
| Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала Акт | |
| Посада особи, що підписала Акт | |
| Документ, який надає повноваження на підписання Акта (статут, положення, наказ, довіреність тощо) | |

за договором оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності від _____ № _____ (далі – Договір оренди) склали цей Акт, про таке:

1. За цим Актом Орендар передає, а Балансоутримувач приймає із строкового платного користування *нерухоме/інше окреме індивідуально визначене* майно, що належить до державної власності, а саме:

Для нерухомого майна:

| | |
|---|--|
| Місцезнаходження | |
| Назва | |
| Загальна площа (кв. м) | |
| Корисна площа (кв. м) | |
| Ключ об'єкта, під яким об'єкт включений до Переліку відповідного типу | |

Або¹

Для індивідуально визначеного майна:

| | |
|---|--|
| Інформація про індивідуально визначене майно | |
| Ключ об'єкта, під яким об'єкт включений до Переліку відповідного типу | |

2. Цим Актом Балансоутримувач засвідчує, що отримав від Орендаря комплект ключів від Майна у кількості [___] штук².

3. Інформація про стан Майна, розрахунків за Договором оренди і за договором про відшкодування витрат додаються.

Орендар

М.П. (в разі наявності)

Балансоутримувач

М.П.(в разі наявності)

***Примітка:** Для договорів оренди, які були укладені до дати набуття чинності Постановою № 820, форма Акта застосовується в частині, що не суперечить положенням договорів, укладених до цієї дати.

¹ Обрати один із двох варіантів опису майна (НЕПОТРІБНЕ ВИДАЛИТИ).

² Цей пункт не включається до Акта, якщо доступ до Майна забезпечується без ключів.

*Додаток до Акта повернення з оренди
нерухомого/іншого окремого індивідуально
визначеного майна, що належить до
державної власності*

Інформація про стан Майна, розрахунків за Договором оренди і за договором про
відшкодування витрат

| № | Інформація (питання) про Майно, що повертається з оренди | Відповідь |
|------------------------------------|--|---|
| 1 | Майно повертається в стані, не гіршому, ніж стан, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду? | Так/Ні |
| 1.1. | Якщо ні, включіть опис шкоди, завданої Майну. В такому випадку до Акта обов'язково долучаються фотографії стану, в якому Майно перебувало на момент передачі в оренду, фотографії стану, в якому Майно перебуває під час повернення з оренди | Додаток 1.1 до Акта |
| 2 | Інформація про стан розрахунків з Балансоутримувачем | |
| Заборгованість Орендаря зі сплати: | | |
| 2.1 | пені, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу (абзац 2 п. 4.8 Договору оренди) | відсутня/якщо наявна, вкажіть суму заборгованості: ____ грн |
| 2.2 | частини орендної плати, яка підлягає сплаті Балансоутримувачу (абзац 5 п. 4.8 Договору оренди) | відсутня/якщо наявна, вкажіть суму заборгованості: ____ грн |
| 2.3 | платежів за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Майна та надання комунальних послуг Орендарю (абзац 6 п. 4.8 Договору оренди) | відсутня/якщо наявна, вкажіть суму заборгованості: ____ грн |
| 2.4 | інших платежів за Договором оренди або зі сплати заборгованості з інших не виконаних Орендарем зобов'язань за Договором оренди (абзац 7 п. 4.8 Примірного договору оренди) | відсутня/якщо наявна, вкажіть суму заборгованості: ____ грн |

Додаток: Додаток 1.1 до Акта (у разі наявності)

Підписи сторін:

Орендар

М.П. (в разі наявності)

Балансоутримувач

М.П.(в разі наявності)