

ЗАКОН УКРАЇНИ**Про оренду державного та комунального майна**

Цей Закон визначає особливості відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим.

Дія цього Закону також поширюється на передачу в оренду майна, переданого на праві узуфрукта державного та комунального майна.

Дія цього Закону не поширюється на відносини концесії державного та комунального майна, передачу в оренду землі, житла та військового майна.

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі нижченаведені терміни вживаються в такому значенні:

- 1) аукціон – спосіб передачі в оренду державного та комунального майна особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;
- 2) власник – суб'єкт, який здійснює повноваження щодо реалізації прав держави або територіальної громади, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням майном, у межах, визначених законодавством України;
- 3) гарантійний внесок – сума коштів у розмірі, визначеному Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Кабінетом Міністрів України, що вноситься потенційним орендарем для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні;
- 4) електронна торгова система (ЕТС) – інформаційно-комунікаційна система, що включає центральну базу даних та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою даних через інтерфейс програмування додатків такої центральної бази даних. ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;
- 5) електронний майданчик – апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;
- 6) оператор електронного майданчика – юридична особа, яка має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з адміністратором ЕТС;
- 7) потенційний орендар – фізична або юридична особа (фізична особа – підприємець), яка виявила бажання взяти майно в оренду у спосіб, визначений цим Законом;
- 8) правокористувач – юридична особа, якій державне або комунальне майно передане власником на речовому праві, передбаченому законом;
- 9) реєстраційний внесок – сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, що діє станом на 1 січня року, в якому оголошено аукціон, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні;

10) стартова орендна плата – плата за користування майном, розрахована відповідно до цього Закону, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду;

11) центральна база даних – сукупність технічних та програмних засобів у складі інтерфейсів програмування додатків, модулів аукціонів, допоміжних програмних сервісів та баз даних, що забезпечують можливість проведення процедури аукціону в електронній формі та гарантують рівний доступ до інформації учасникам аукціону в електронній формі. Поточна використовувана версія програмного коду всіх складових центральної бази даних є відкритою та загальнодоступною.

Термін «кінцевий бенефіціарний власник» вживається в цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», термін «пов'язані особи» – у значенні, наведеному в Податковому кодексі України, терміни «гідротехнічна споруда рибогосподарської технологічної водойми», «гідротехнічна споруда для цілей аквакультури» – у значеннях, наведених у Законі України «Про аквакультуру».

Стаття 2. Правові засади використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, мета та принципи оренди

1. Законодавство України про оренду державного та комунального майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим, складається з цього Закону, інших законодавчих актів.

2. Передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

3. Галузеві особливості оренди державного та комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

4. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, що виникають при наданні:

державним або комунальним закладом культури у користування державного та комунального майна, пов'язаного з наданням платних послуг, які можуть надаватися державними і комунальними закладами культури, що не є орендою, перелік яких затверджено Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері культури;

доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж, будинкової розподільної мережі з метою розвитку електронних комунікаційних мереж, що регулюються Законом України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж»;

платних послуг щодо надання у короткострокове (погодинне) користування спортивних споруд державної та комунальної форми власності, внесених до Електронного реєстру спортивних споруд, що не є орендою. Перелік послуг щодо короткострокового (погодинного) користування спортивними спорудами затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері фізичної культури і спорту. Власники або правокористувачі спортивних споруд забезпечують розміщення в Електронному реєстрі спортивних споруд інформації про порядок та умови надання таких платних послуг.

Стаття 3. Об'єкти оренди

1. Об'єктом оренди може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), або сукупність таких речей, крім майна, забороненого до оренди законом.

2. Не можуть бути об'єктами оренди:

засоби урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку;

документи Державного бібліотечного фонду України;

вихідні матеріали та фільмокопії, що зберігаються у державному фонді фільмів;

наукові об'єкти, включені до Державного реєстру наукових об'єктів, що становлять національне надбання;

ядерні матеріали, ядерні установки й об'єкти, призначені для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення;

спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо);

майно та матеріали Державного інформаційного геологічного фонду України;

майно, матеріали та дані Державного картографо-геодезичного фонду України, топографо-геодезичні і картографічні матеріали;

державні еталони, інші об'єкти, що забезпечують функціонування Державної метрологічної служби;

автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження за межами території таких підприємств);

магістральні залізничні лінії загального користування та розміщені на них технологічні споруди, передавальні пристрої (які функціонують), що безпосередньо використовуються для забезпечення процесу перевезень, а саме: залізничні станції та колії загального користування, тягові підстанції, контактна мережа та інші пристрої технологічного електропостачання, системи сигналізації, централізації, блокування та управління рухом поїздів, об'єкти і майно, призначені безпосередньо для виконання аварійно-відновлювальних робіт;

майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління, магістральні та міждержавні електричні мережі;

магістральні нафто- і газопроводи та магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговують потреби держави в цілому, підземні нафто- та газосховища;

аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, системи посадки, наземні засоби зв'язку, навігації, спостереження, інші елементи аеродромів, що забезпечують безпеку польотів);

водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди (крім гідротехнічних споруд рибогосподарських технологічних водойм та гідротехнічних споруд для цілей аквакультури), об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;

місця поховання;

захисні споруди цивільного захисту, якщо інше не встановлено законом.

3. Обмеження, встановлені частиною другою цієї статті, не поширюються на передачу в оренду державного майна у складі магістральних газопроводів та підземних сховищ газу, що входять до Єдиної газотранспортної системи України, підприємству (підприємствам) на строковій платній основі без права відчуження для здійснення функцій оператора Єдиної газотранспортної системи України та/або оператора підземного сховища газу. Така передача майна в оренду може здійснюватися виключно з метою та на виконання зобов'язань, взятих Україною відповідно до Закону України «Про ратифікацію Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства», на підставі договору і на умовах, затверджених Кабінетом Міністрів України, з урахуванням принципів додержання економічної безпеки держави.

Стаття 4. Орендодавці

1. Орендодавцем державного та комунального майна може бути суб'єкт, встановлений цим Законом або іншими законами.
2. Орендодавцем державного майна є Фонд державного майна України.
3. Орендодавцем майна, яке належить Автономній Республіці Крим, є органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим.
4. Орендодавцем комунального майна є органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування.
5. Правокористувач державного майна може бути орендодавцем такого майна крім випадків, встановлених Кабінетом Міністрів України.
6. Правокористувач комунального майна може бути орендодавцем такого майна крім випадків, встановлених представницьким органом місцевого самоврядування.

Стаття 5. Орендарі

1. Орендарями державного й комунального майна можуть бути фізичні та юридичні особи (фізичні особи – підприємці), у тому числі фізичні і юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім передбачених частиною другою цієї статті.

2. Не можуть бути орендарями державного та комунального майна:

юридичні особи, до яких застосовано додатковий (нефінансовий) захід кримінально-правового характеру, передбачений пунктом 4 частини першої статті 96¹⁰⁻¹ Кримінального кодексу України, протягом строку, визначеного у судовому рішенні про застосування такого заходу;

фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи;

юридичні особи, інформація про кінцевих бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;

фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам;

фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення;

працівники орендодавця, власника та правокористувача;

Російська Федерація, громадянин Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації, прямо або опосередковано володіє часткою у статутному капіталі заявника;

особа, що прямо або опосередковано володіє часткою у статутному капіталі юридичної особи, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації.

Стаття 6. Способи передачі в оренду державного та комунального майна

1. Передача в оренду державного та комунального майна здійснюється на конкурентних засадах шляхом проведення електронних аукціонів (публічних торгів) в ЕТС або без їх проведення.

2. Державне та комунальне майно може бути передане в оренду без проведення аукціону виключно особам, встановленим законом.

3. Передача державного та комунального майна в безоплатне користування або позичку забороняється, крім випадків, встановлених законом.

4. Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі майна в оренду) встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Стаття 7. Основні принципи функціонування ЕТС

1. Функціонування ЕТС забезпечується власником ЕТС.

2. Власником ЕТС є держава в особі центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (далі – власник ЕТС).

3. Власник ЕТС забезпечує:

визначення організаційних засад функціонування ЕТС;

організацію та контроль доступу до інформації ЕТС;

визначення порядку електронної інформаційної взаємодії між суб'єктами ЕТС, їх переліку та рівня доступу виходячи з їх функціональних повноважень;

визначення порядку обробки та захисту персональних даних в ЕТС відповідно до вимог законодавства про інформацію та захист персональних даних;

виконання інших повноважень, передбачених законодавством.

4. Кабінет Міністрів України за поданням власника ЕТС визначає адміністратора ЕТС.

Адміністратор ЕТС не може бути власником, засновником або пов'язаною особою з особою оператора електронного майданчика. Поєднання функцій адміністратора ЕТС та оператора електронного майданчика в одній особі забороняється.

5. До повноважень адміністратора ЕТС належить:

забезпечення розроблення, впровадження, адміністрування, введення в експлуатацію, модернізації, підтримки і технічного обслуговування відповідного програмного забезпечення за погодженням з власником ЕТС та у взаємодії з розробником (розробниками) відповідного програмного забезпечення;

забезпечення функціонування та адміністрування основного і резервного центрів обробки даних, технічної підтримки відповідних апаратно-програмних комплексів;

забезпечення технічного супроводу обміну даними із суб'єктами електронної інформаційної взаємодії;

виконання завдань, визначених власником ЕТС та інших повноважень, передбачених законодавством.

Повноваження адміністратора ЕТС виконуються згідно договором, укладеним з власником ЕТС.

6. Користувачами ЕТС є:

- 1) оператори електронних майданчиків;
- 2) орендодавці державного та комунального майна;
- 3) правокористувачі;
- 3) потенційні орендарі і орендарі державного та комунального майна.

7. Володільцем інформації, обробка якої здійснюється в ЕТС, є власник ЕТС.

1. Типовий договір між орендодавцем та оператором електронного майданчика затверджується власником ЕТС.

Стаття 8. Формування переліку об'єктів оренди

1. Орендодавці публікують в ЕТС відомості про майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду.

Власники державного майна щоквартально надають Фонду державного майна України відомості про державне майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду, у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Власники та правокористувачі державного майна зобов'язані на письмову вимогу Фонду державного майна України надавати інформацію та документи щодо об'єктів оренди протягом п'яти робочих днів з дати отримання такої вимоги.

Правокористувачі комунального майна щоквартально надають власнику такого майна, або органу, уповноваженому представницьким органом місцевого самоврядування, відомості про комунальне майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду.

Правокористувачі комунального майна зобов'язані на письмову вимогу власника такого майна, або органу, уповноваженому представницьким органом місцевого самоврядування, надавати інформацію та документи щодо об'єктів оренди протягом п'яти робочих днів з дати отримання такої вимоги.

2. Потенційний орендар може звернутися до орендодавця із заявою про публікацію в ЕТС відомостей про майно, яке тимчасово не використовується та може бути

передане в оренду. Граничний строк розгляду заяви становить 30 днів з дати її отримання орендодавцем.

Порядок розгляду заяви про публікацію в ЕТС відомостей про майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду, встановлюється Порядком передачі майна в оренду.

3. Орендодавець повідомляє про неможливість передачі майна в оренду, якщо:
 - 1) майно не може бути об'єктом оренди;
 - 2) майно використовується власником або іншою особою на законних підставах;
 - 3) щодо майна прийняте рішення про здійснення публічно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

Стаття 9. Передача майна в оренду на аукціоні

1. Потенційний орендар подає через ЕТС заяву про оголошення аукціону з передачі в оренду майна, відомості про яке опубліковані в ЕТС.

2. Орендодавець протягом 15 днів з дати отримання заяви про оголошення аукціону з передачі в оренду майна, відомості про яке опубліковані в ЕТС, затверджує умови аукціону та проект договору оренди.

Умовами аукціону є розмір стартової орендної плати, реєстраційного та гарантійного внесків, дата його проведення.

3. Аукціон з передачі майна в оренду оголошується протягом п'яти днів з дати затвердження умов його проведення та проводиться не раніше ніж через 15 і не пізніше ніж через 45 днів з дати його оголошення.

Для участі в аукціоні потенційний орендар подає в ЕТС заяву на участь в аукціоні, вимоги до якої встановлюються адміністратором ЕТС, в електронній формі. До заяви додаються:

- 1) громадянином України – копія паспорта громадянина України;
- 2) іноземцем або особою без громадянства – копія документа, який посвідчує особу, що засвідчено згідно із законодавством держави його видачі, перекладена українською мовою;

3) юридичною особою - нерезидентом:

копія документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження, засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладена українською мовою;

інформація про кінцевого бенефіціарного власника (якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і причина його відсутності);

4) копія документа, що підтверджує сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

Юридична особа – резидент обов'язково зазначає у заяві найменування юридичної особи та ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України.

Фізична особа – підприємець обов'язково зазначає у заяві реєстраційний номер облікової картки платника податків або серію та номер паспорта (для фізичних осіб, які мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта).

Орендодавець не має права вимагати від потенційного орендаря інші документи та/або інформацію, ніж передбачені цією частиною.

4. Орендодавець приймає рішення про відмову в укладенні договору оренди за результатами аукціону з потенційним орендарем, який:

не може бути орендарем відповідно до цього Закону;

не подав документи та/або інформацію, обов'язкове подання яких передбачено цим Законом;

відмовився від укладення договору оренди за результатами аукціону з передачі в оренду того самого об'єкта.

Не можуть бути підставами для прийняття рішення про відмову в укладенні договору оренди технічні помилки та описки у заяві або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви, документів та інформації.

Рішення орендодавця про відмову в укладенні договору оренди має містити вичерпний перелік підстав для його прийняття.

Встановлення наявності підстав для відмови в укладенні договору оренди за результатами аукціону здійснюється орендодавцем на підставі поданих потенційним орендарем документів та відомостей державних інформаційних ресурсів (публічних електронних реєстрів) відповідно до Порядку передачі майна в оренду..

Стаття 10. Передача майна в оренду без проведення аукціону

1. Потенційний орендар, зацікавлений в оренді державного або комунального майна без проведення аукціону, подає через ЕТС заяву про укладення договору оренди та документи, які підтверджують належність потенційного орендаря до осіб, які мають право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону.

2. Орендодавець протягом 15 днів з дати отримання заяви про укладення договору оренди без проведення аукціону приймає рішення про укладення або відмову в укладенні договору оренди.

3. Рішення про відмову в укладенні договору оренди без аукціону приймається орендодавцем у разі:

наявності підстав, встановлених частиною третьою статті 8 цього Закону;

подання заяви потенційним орендарем, який не може бути орендарем відповідно до цього Закону або не має права на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону.

4. Право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону мають:

бюджетні установи;

релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;

дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій

дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій;

Національний банк;

уповноважені Національним банком банки, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, для зберігання запасів готівки Національного банку та проведення технологічних процесів щодо забезпечення готівкового грошового обігу;

орендарі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – щодо оренди гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду;

переможці процедури закупівлі відповідно до Закону України «Про публічні закупівлі», якщо умовами процедури закупівлі передбачено, що послуга (робота) повинна надаватися (виконуватися) із використанням приміщень замовника, – на строк, необхідний для виконання договору про закупівлю;

музеї;

юридичні особи, єдиним учасником (засновником) яких є держава або територіальна громада, у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);

юридичні особи, єдиним учасником (засновником) яких є держава, що діють у сфері виконання кримінальних покарань;

юридичні особи, єдиним учасником (засновником) яких є держава або територіальна громада, у сфері охорони здоров'я, виробництва та розповсюдження лікарських засобів;

заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;

громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;

реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;

надавачі соціальних послуг, які включені до Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги». Таким надавачам соціальних послуг заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна;

державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;

вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та/або розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);

народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;

потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря;

державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки;

громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, – виключно для проведення спортивних заходів або надання послуг у сфері фізичної культури і спорту;

потенційні орендарі для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню особливо небезпечних інфекційних хвороб у період дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України;

молодіжні та дитячі громадські об'єднання, які протягом останніх двох років, що передують року звернення, співпрацюють з органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування щодо виконання державних цільових, регіональних, місцевих та інших програм у сфері молодіжної політики;

молодіжні центри, що є неприбутковими установами державної та комунальної форм власності;

переможці аукціону з розподілу квоти підтримки виробництва електричної енергії з альтернативних джерел енергії (крім доменного та коксівного газу, а з використанням гідроенергії – лише мікро-, міні- та малі гідроелектростанції), проведеного згідно із статтею 9³ Закону України «Про альтернативні джерела енергії», за умовами якого в оренду для будівництва (монтажу) об'єктів електроенергетики, що виробляють електричну енергію з енергії сонячного випромінювання, надаються дахи та/або фасади будівель та інших капітальних споруд;

юридичні особи, єдиним учасником (засновником) яких є держава або територіальна громада, громадські об'єднання, благодійні організації з метою надання цього майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

5. Перелік документів, що підтверджують належність потенційного орендаря до осіб, які мають право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону, встановлюється Порядком передачі майна в оренду.

Стаття 11. Договір оренди державного та комунального майна

1. Договір оренди державного та комунального майна укладається у письмовій формі. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який він укладається, перевищує п'ять років.

2. Типовий договір оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України.

Типовий договір оренди комунального майна затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

Типові договори оренди державного та комунального майна можуть затверджуватися окремо для різних категорій орендарів та/або майна.

3. Істотними умовами договору оренди державного та комунального майна є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна);

строк, на який укладається договір оренди;

орендна плата та порядок її індексації;
умови передачі, використання та повернення об'єкта оренди;
права та обов'язки сторін;
забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), завдаток;
порядок здійснення орендодавцем контролю за виконанням умов договору;
відповідальність сторін;
страхування об'єкта оренди.

4. Строк договору оренди не може становити менше п'яти років, крім випадків, встановлених Порядком передачі майна в оренду.

5. Орендар, який уклав договір оренди за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, якщо інше не встановлене законом або Порядком передачі майна в оренду.

6. Зміна умов договору оренди державного та комунального майна здійснюється за взаємною згодою сторін з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди державного та комунального майна спір вирішується в судовому порядку.

7. Усі договори оренди державного та комунального майна, а також зміни і доповнення до них підлягають публікації в ЕТС.

Стаття 12. Передача та повернення об'єкта оренди

1. Власник або правокористувач зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди у строк, встановлений договором оренди. Передача оформляється відповідним документом (актом). З цього моменту починається обчислення строку договору оренди.

2. Якщо власник або правокористувач не передає орендарю об'єкт оренди, орендар має право за своїм вибором:

1) вимагати від власника або правокористувача передачі майна і відшкодування збитків, завданих затримкою;

2) відмовитися від договору оренди і вимагати від власника або правокористувача відшкодування завданих йому збитків.

3. Якщо орендар не приймає об'єкт оренди, орендодавець має право відмовитися від договору оренди і вимагати відшкодування завданих збитків.

4. У разі припинення договору оренди орендар протягом трьох робочих днів зобов'язаний повернути власнику або правокористувачу об'єкт оренди у стані, в якому він був одержаний, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Повернення оформляється відповідним документом (актом), якщо інше не встановлено договором оренди.

Якщо орендар не виконує обов'язку щодо повернення об'єкта оренди, орендодавець має право вимагати від орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за час прострочення.

Стаття 13. Орендна плата

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором оренди державного та комунального майна.

2. Орендна плата визначається за результатами аукціону, крім випадків, встановлених законом.

Стартова орендна плата та орендна плата при передачі в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону визначаються відповідно до Методики розрахунку орендної плати.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно затверджується Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

3. Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати.

4. Орендна плата вноситься орендарем незалежно від наслідків провадження ним господарської діяльності.

5. Порядок розподілу орендної плати за державне майно визначається Порядком передачі майна в оренду.

Порядок розподілу орендної плати за майно, що належить Автономній Республіці Крим, визначається Верховною Радою Автономної Республіки Крим.

Порядок розподілу орендної плати за комунальне майно визначається представницьким органом місцевого самоврядування.

Стаття 14. Страхування, ремонт та поліпшення об'єкта оренди

1. Орендар зобов'язаний протягом місяця з моменту прийняття об'єкта оренди застрахувати його на суму не меншу ніж його ринкова вартість на користь власника. Витрати на страхування об'єкта оренди та визначення його ринкової вартості несе орендар.

Бюджетні установи звільняються від виконання обов'язку, встановленого абзацом першим цієї частини.

2. Поточний ремонт об'єкта оренди здійснюється орендарем за його рахунок.

Капітальний ремонт об'єкта оренди здійснюється орендарем за власний рахунок лише за згодою власника.

Якщо власник не надав згоди на здійснення капітального ремонту об'єкта оренди, що перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право вимагати розірвання договору оренди.

3. Орендар може поліпшити об'єкт оренди лише за згодою власника.

Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без його пошкодження, орендар має право на їх вилучення.

Якщо поліпшення об'єкта оренди, зроблені за згодою власника, не можна відокремити без шкоди для об'єкта оренди, орендар має право на відшкодування вартості необхідних

витрат згідно з Порядком надання згоди на здійснення капітального ремонту або поліпшень орендованого майна.

Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою власника, створена нова річ, орендар не стає її співвласником.

Якщо орендар без згоди власника зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для об'єкта оренди, він не має права на відшкодування їх вартості.

4. Порядок надання згоди на здійснення капітального ремонту або поліпшень орендованого державного майна визначається Фондом державного майна України.

Порядок надання згоди на здійснення капітального ремонту або поліпшень орендованого комунального майна визначається представницьким органом місцевого самоврядування.

Стаття 15. Утримання об'єкта оренди

1. Орендар несе витрати на утримання об'єкта оренди.

Якщо об'єктом оренди є нерухоме майно, між орендарем та власником (правокористувачем) протягом місяця з моменту передачі об'єкта оренди орендарю укладається договір про відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди.

Типовий договір про відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди, який є державним майном, затверджується Фондом державного майна України.

Типовий договір про відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди, який є комунальним майном, затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

2. Орендар має право укладати договори про надання комунальних послуг за умови встановлення вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в об'єкті оренди, який є нерухомим майном.

Стаття 16. Суборенда державного та комунального майна

1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду державне та комунальне майно.

Площа нерухомого майна, яке передається в суборенду особою, що отримала майно в оренду без проведення аукціону, не може перевищувати 10 відсотків загальної площі об'єкта оренди.

2. Строк договору суборенди не може перевищувати строку договору оренди.

3. Майно не може бути передане в суборенду особам, які не відповідають вимогам до орендарів, встановлених цим Законом.

У разі застосування до суборендаря заходів, встановлених абзацами другим та третім частини другої статті 5 Закону, договір суборенди припиняється.

4. Договори суборенди державного та комунального майна оприлюднюються в ЕТС протягом п'яти робочих днів з дати їх укладення.

Стаття 17. Право орендаря на укладення договору оренди на новий строк

1. Орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди державного та комунального майна, після завершення строку договору має право на укладення договору на новий строк.

З метою укладення договору оренди на новий строк орендар подає орендодавцю через ЕТС заяву про укладення договору на новий строк.

2. Право на укладення договору оренди на новий строк мають орендарі за договорами оренди, які:

укладені за результатами аукціону та укладаються на новий строк вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;

укладені без проведення аукціону з орендарями, визначеними статтею 10 цього Закону.

З метою реалізації свого права на укладення договору оренди на новий строк такий орендар разом із заявою надає орендодавцю документи визначені Порядком передачі майна в оренду.

3. Орендарі, крім тих, які визначені частиною другою цієї статті, мають переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. З метою реалізації свого права такий орендар має взяти участь в аукціоні на умовах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

4. Якщо орендар у строк, встановлений абзацом першим цієї частини, не подав заяву про укладення договору оренди на новий строк:

- договір оренди з орендарем, визначеним частиною другою цієї статті, припиняється, у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено;

- орендар, визначений частиною третьою цієї статті, втрачає переважне право на укладення договору оренди на новий строк.

5. Орендодавець не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору оренди приймає рішення про укладення або відмову в укладенні договору на новий строк.

Якщо орендодавець у строк, встановлений абзацом першим цієї частини, не прийняв одне з рішень, орендар має право вимагати від орендодавця укладення договору на новий строк.

У разі недосягнення згоди щодо укладення договору на новий строк без проведення аукціону спір вирішується в судовому порядку.

6. Рішення про відмову в укладенні договору оренди на новий строк приймається орендодавцем у разі:

обґрунтованої необхідності подальшого використання об'єкта оренди власником (правокористувачем);

неналежного виконання орендарем обов'язків за договором на дату подання заяви.

7. Особливості укладення договору оренди на новий строк, умови договору оренди, укладеного на новий строк, визначаються відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

Стаття 18. Припинення договору оренди

1. Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його укладено;
укладення з орендарем договору концесії об'єкта оренди;
приватизації об'єкта оренди орендарем;
припинення юридичної особи – орендаря або юридичної особи – орендодавця (за відсутності правонаступника);
смерті фізичної особи – орендаря;
визнання орендаря банкрутом;
набуття орендарем об'єкта оренди статусу правокористувача або власника;
знищення об'єкта оренди.

2. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. Договір оренди може бути розірваний за рішенням суду та з інших підстав, передбачених законом або договором.

3. Орендодавець має право відмовитися від договору оренди, якщо:

сумарна заборгованість орендаря з орендної плати більша або дорівнює орендній платі за три місяці;

до орендаря застосовано заходи, встановлені абзацами другим та третім частини другої статті 5 Закону.

У разі відмови орендодавця від договору оренди договір є розірваним з моменту одержання орендарем письмового повідомлення про відмову від договору у порядку, визначеному договором.

Прикінцеві та перехідні положення

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

2. Під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені цим Законом.

На період воєнного стану інформація про орендарів визначених статтею 12 Закону України «Про національну безпеку України», а також договори оренди державного та комунального майна, укладені з такими орендарями, зміни і доповнень до них не публікуються в ЕТС.

3. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25 із наступними змінами) з дня набрання чинності цим Законом.

4. Положення договорів оренди державного та комунального майна, укладених до набрання чинності цим Законом, застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону.

5. Державне та комунальне майно, яке було включене до Переліків першого та другого типу до набрання чинності цим Законом та не передане в оренду, вважається тим, що тимчасово не використовується та може бути передане в оренду. Відомості про таке майно публікуються орендодавцями в ЕТС згідно з Порядком передачі майна в оренду.

6. Договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені. Такі договори оренди укладаються на новий строк у порядку, встановленому цим Законом.

У разі припинення договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства орендар зобов'язаний повернути орендоване майно в порядку, визначеному Фондом державного майна України.

У разі припинення договору оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства орендар зобов'язаний повернути орендоване майно в порядку, визначеному представницьким органом місцевого самоврядування.

7. Аукціони, які було оголошено до набрання чинності цим Законом, відбуваються на умовах, які були оприлюднені в ЕТС. Договори оренди укладаються відповідно до проєкту договору, оприлюдненого в ЕТС.

8. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у частині десятій статті 17 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» (Відомості Верховної Ради УРСР, 1991 р., № 25, ст. 283 із наступними змінами) слово «законом» замінити словами «Кабінетом Міністрів України»;

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

у частині другій статті 5:

пункт 18 доповнити підпунктом «н¹» такого змісту:

«н¹) аналізу використання державного майна з метою встановлення ефективності його використання та виявлення державного майна, яке тимчасово не використовується;»;

абзац другий пункту 18¹ викласти у такій редакції:

«розрахунку орендної плати за державне майно;»;

пункт 25 виключити;

у частині першій статті 6:

пункт 30 викласти у такій редакції:

«30) щоквартально надають Фонду державного майна України відомості про державне майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду, відповідно до законодавства;»;

пункт 31 виключити;

у частині першій статті 7:

у пункті 1 підпункти «а», «б», «з» виключити;

у пункті 2:

підпункт «б» викласти у такій редакції:

«б) отримує за затвердженою ним формою від органів управління інформацію про державне майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду;»;

підпункт «в» викласти у такій редакції:

«в) здійснює контроль за виконанням умов договорів оренди державного майна, у яких виступає орендодавцем;»;

3) у частині першій статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311 із наступними змінами) пункт 4 викласти у такій редакції:

«виступає орендодавцем державного майна відповідно до закону;

здійснює облік укладених договорів оренди державного майна у порядку, встановленому Фондом державного майна України;

здійснює контроль за надходженням до Державного бюджету України орендної плати за державне майно у порядку, встановленому Фондом державного майна України;

здійснює відповідно до закону облік державного майна, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду;

здійснює контроль за організацією та проведенням електронних аукціонів з передачі в оренду державного майна у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України».

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

прийняти нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

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

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

Голова Верховної Ради України