

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оренду державного та комунального майна

(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 4, ст.25)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами

[№ 692-ІХ від 16.06.2020](#), ВВР, 2020, № 43, ст.371

[№ 810-ІХ від 21.07.2020](#), ВВР, 2020, № 50, ст.456

[№ 910-ІХ від 17.09.2020](#), ВВР, 2020, № 51, ст.491

[№ 1081-ІХ від 15.12.2020](#), ВВР, 2021, № 7, ст.54

[№ 1414-ІХ від 27.04.2021](#), ВВР, 2021, № 28, ст.233

[№ 1714-ІХ від 07.09.2021](#), ВВР, 2021, № 49, ст.391

[№ 1839-ІХ від 02.11.2021](#), ВВР, 2022, № 4, ст.25

[№ 2181-ІХ від 01.04.2022](#) - діє під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня припинення чи скасування дії воєнного стану}

Цей Закон 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;

майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим.

Дія цього Закону не поширюється на відносини концесії державного та комунального майна.

Стаття 1. Визначення термінів

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

1) адміністратор електронної торгової системи - юридична особа, визначена Кабінетом Міністрів України за пропозицією центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією. Адміністратор електронної торгової системи є відповідальним за забезпечення функціонування електронної торгової системи;

2) аукціон - спосіб передачі в оренду державного та комунального майна особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

3) гарантійний внесок - сума коштів у розмірі, визначеному [Порядком передачі майна в оренду](#), затвердженим Кабінетом Міністрів України, що вноситься потенційним орендарем об'єкта оренди для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на рахунок оператора електронного майданчика або у формі безвідкличної банківської гарантії у випадках, передбачених [Порядком передачі майна в оренду](#), затвердженим Кабінетом Міністрів України;

4) електронна торгова система (ЕТС) - дворівнева інформаційно-телекомунікаційна 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) єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс) - усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та права, включаючи права на земельні ділянки;

7) комісія з розгляду скарг та підготовки пропозицій (далі - Комісія) - постійно діючий колегіальний орган, що утворюється з метою розгляду скарг та пропозицій стосовно організації і проведення аукціонів, у тому числі електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів), та прийняття рішень за результатами розгляду таких скарг та пропозицій центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією;

8) некомерційні організації - непідприємницькі товариства, громадські об'єднання, благодійні, творчі спілки;

9) оператор електронного майданчика - юридична особа, яка має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з адміністратором ЕТС;

10) оренда - речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк;

11) орендар - фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;

12) орендодавець - юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування за плату на певний строк;

13) Перелік першого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;

14) Перелік другого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;

15) Переліки - Перелік першого типу і Перелік другого типу;

16) потенційний орендар - фізична або юридична особа, яка виявила бажання взяти майно в оренду у спосіб, визначений цим Законом;

17) реєстраційний внесок - сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року, яка вноситься потенційним орендарем на відповідний рахунок оператора електронного майданчика за реєстрацію заяви на участь в аукціоні. Реєстраційний внесок не повертається потенційному орендарю, крім випадків, визначених Кабінетом Міністрів України;

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

19) уповноважений орган управління - орган, до сфери управління якого належить балансоутримувач;

20) 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 "контроль" вживається в цьому Законі у значенні, наведеному в [Законі України "Про акціонерні товариства"](#), термін "кінцевий бенефіціарний власник (контролер)" - 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](#).

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших законах України.

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. Положення цього Закону поширюються також на договори зберігання, крім договорів публічного зберігання, якщо місцем зберігання майна третьої особи є індивідуально визначене нерухоме майно державної або комунальної власності.

4. Основною метою оренди є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, посилення фінансової спроможності підприємств державної або комунальної власності.

5. Оренда здійснюється на основі таких принципів:

законності;

відкритості та прозорості;

рівності та змагальності;

державного регулювання та контролю;

врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності;

захисту економічної конкуренції;

створення сприятливих умов для залучення інвестицій;

повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду;

забезпечення конкурентних умов оренди та інших видів договорів.

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

Відносини оренди рухомого та нерухомого майна, об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України та національних галузевих академій наук регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу".

Відносини оренди рухомого та нерухомого майна, закріпленого за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, а також за спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань організації спеціального зв'язку та захисту інформації, підпорядкованими йому регіональними органами та територіальними підрозділами, закладами та установами Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, які ведуть його облік у спеціальному порядку, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про господарську діяльність у Збройних Силах України".

Відносини оренди рухомого та нерухомого майна, що належить закладам загальної середньої освіти, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про освіту" та [Законом України](#) "Про повну загальну середню освіту".

{Частина шосту статті 2 доповнено новим абзацом згідно із Законом [№ 1839-IX від 02.11.2021](#)}

Відносини оренди рухомого та нерухомого майна, що належить закладам вищої освіти та/або науковим установам, що є засновниками наукового парку, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про наукові парки".

{Абзац частини шостої статті 2 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1714-IX від 07.09.2021](#)}

Відносини оренди об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності".

Відносини оренди об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності".

Відносини оренди рухомого та нерухомого майна державних підприємств, у тому числі казенних підприємств, підприємств оборонно-промислового комплексу, включених до складу Державного концерну "Укроборонпром", регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу - учасників Державного концерну "Укроборонпром" та забезпечення їх стабільного розвитку".

Відносини оренди об'єктів портової інфраструктури, що перебувають у державній власності, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України](#) "Про морські порти України".

Відносини користування державним майном, створеним або придбаним інвестором для виконання угоди про розподіл продукції, після переходу прав власності на таке майно до держави регулюються [Законом України "Про угоди про розподіл продукції"](#).

Відносини користування приватним партнером державним, комунальним майном та майном, що належить Автономній Республіці Крим, створеним або придбаним цим приватним партнером на виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, після переходу права власності на таке майно до держави, територіальної громади чи Автономної Республіки Крим регулюються [Законом України "Про державно-приватне партнерство"](#).

Відносини оренди об'єктів газорозподільних систем або їх складових, що перебувають у державній власності, а також об'єктів газорозподільних систем або їх складових, що перебувають на балансі Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України" та її дочірніх підприємств, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених законами України ["Про трубопровідний транспорт"](#) та ["Про ринок природного газу"](#).

Відносини оренди дахів та/або фасадів будівель та інших капітальних споруд, що перебувають у державній або комунальній власності, для встановлення (монтажу) об'єктів електроенергетики, що виробляють електричну енергію з енергії сонячного випромінювання, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених [Законом України "Про альтернативні джерела енергії"](#).

{Частина шосту статті 2 доповнено абзацом згідно із Законом [№ 810-IX від 21.07.2020](#)}

7. Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

8. Цей Закон 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.

{Статтю 2 доповнено частиною восьмою згідно із Законом [№ 692-IX від 16.06.2020](#)}

Стаття 3. Об'єкти оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом є:

єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);

інше окреме індивідуально визначене майно;

майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі - майно, що не увійшло до статутного капіталу), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди;

майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно;

майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності;

майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;

майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем;

майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

2. Не можуть бути об'єктами оренди:

1) єдині майнові комплекси:

казенних підприємств;

підприємств системи створення та збереження золотовалютних резервів;

підприємств і установ, що забезпечують випуск та зберігання грошових знаків і цінних паперів;

підприємств, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та виконавчої влади, у тому числі радіотелевізійні передавальні центри;

Національної суспільної телерадіокомпанії України (НСТУ);

державного підприємства "Мультимедійна платформа іномовлення України" (МППУ);

підприємств, що здійснюють виробництво об'єктів космічної діяльності;

діючих закладів освіти, що фінансуються з державного бюджету;

установ виконання покарань та слідчих ізоляторів Державної кримінально-виконавчої служби України (крім тих, що не використовуються для здійснення своїх функцій);

атомних електростанцій, гідроелектростанцій з греблями, що виконують функції захисту від техногенних катастроф;

метрополітену;

підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення);

об'єктів спортивної інфраструктури, включених до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації;

2) об'єкти, які забезпечують виконання державою своїх функцій, забезпечують обороноздатність держави, її економічну незалежність, та об'єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України:

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

державні реєстри, що створені та утримуються за рахунок коштів державного бюджету;

Національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури, мистецтва, у тому числі

виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, що занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення, пам'ятки державної частини Музейного фонду України (музейні предмети, музейні колекції та музейні зібрання), пам'ятки археології (крім пам'яток культурної спадщини, нерухомих об'єктів, що знаходяться на території історико-культурних заповідників);

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 і 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;

об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, інших населених пунктів, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод, крім випадків, передбачених законодавством;

акваторії морських портів, гідротехнічні споруди, об'єкти портової інфраструктури загального користування, засоби навігаційного обладнання та інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів, системи управління рухом суден, інформаційні системи, навчальний та гідрографічний флот, майнові комплекси судноплавних інспекцій (крім причалів морських та річкових портів, залізничних та автомобільних під'їзних шляхів (до першого розгалуження за межами території порту), ліній зв'язку, засобів тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерних комунікацій);

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, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;

місця поховання;

захисні споруди цивільного захисту:

в яких розташовані пункти управління;

призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки;

розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;

транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов'язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха.

3. Нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно із складу єдиного майнового комплексу, забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

4. 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. Суб'єкти орендних відносин

1. Суб'єктами орендних відносин є:

орендар;

орендодавець;

балансоутримувач;

уповноважений орган управління;

представницький орган місцевого самоврядування або визначені ним органи такого представницького органу;

Кабінет Міністрів України або орган державної влади, визначений Кабінетом Міністрів України.

2. Орендодавцями є:

а) Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, їх окремих частин), а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю (крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, а також майна, що належить закладам вищої освіти та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам, та інших випадків, передбачених галузевими особливостями оренди майна);

{Пункт "а" частини другої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1714-IX від 07.09.2021](#)}

б) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

в) органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

г) балансоутримувачі - щодо:

нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, якщо менший розмір площі не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування - щодо об'єктів комунальної власності або галузевими особливостями оренди майна;

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

нерухомого майна 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, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок;

іншого окремого індивідуально визначеного майна;

г) 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, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні.

3. Орендарями за цим Законом можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства (крім передбачених [частиною четвертою](#) цієї статті).

4. Не можуть бути орендарями:

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 бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог [Закону України](#) "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань";

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 - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями;

працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів.

Стаття 5. Етапність передачі майна в оренду

1. Етапність передачі в оренду державного та комунального майна передбачає:

прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;

внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС;

прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;

опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в ЕТС;

розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;

проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди.

2. [Порядок](#) передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду (далі - Порядок передачі майна в оренду) визначається Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 6. Прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду

1. Ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління та/або орендодавець.

2. Потенційний орендар, зацікавлений в одержанні в оренду нерухомого або індивідуально визначеного майна, звертається до орендодавця із заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

Орендодавець протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідної заяви передає її балансоутримувачу такого майна.

За результатами розгляду заяви (крім випадків, передбачених [абзацом п'ятим](#) частини другої статті 6 цього Закону) балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання такої заяви приймає одне з таких рішень:

рішення про намір передачі майна в оренду;

рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених [статтею 7](#) цього Закону.

У разі якщо відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача уповноважений орган управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, має надавати згоду на розпорядження майном балансоутримувача, балансоутримувач протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря приймає одне з таких рішень:

рішення про намір передачі майна в оренду, погоджене уповноваженим органом управління;

рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених [статтею 7](#) цього Закону.

Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

Про прийняте рішення балансоутримувач повідомляє заявника та орендодавця протягом трьох робочих днів з дати його прийняття.

У разі включення об'єкта до відповідного Переліку за заявою іншої особи, яка подана раніше, балансоутримувач інформує заявника та орендодавця про таке включення.

3. Балансоутримувач може прийняти рішення про намір передачі майна в оренду за власною ініціативою, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

Відсутність погодження або відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом 40 робочих днів з дати направлення звернення балансоутримувача про таке погодження вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду.

У разі якщо ініціатором оренди майна є орендодавець, такий орендодавець звертається до балансоутримувача майна із заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу відповідно до [Порядку передачі майна в оренду](#).

Прийняття рішення балансоутримувачем про намір передачі майна в оренду та погодження такого рішення відбуваються у порядку, встановленому [частиною другою](#) цієї статті.

У разі якщо ініціатором оренди майна є уповноважений орган управління, то такий уповноважений орган управління надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна в оренду, яке є погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду. Балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання рішення про доцільність передачі майна в оренду приймає рішення про намір передачі майна в оренду.

4. Після прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна в оренду або отримання від уповноваженого органу управління рішення про доцільність передачі майна в оренду балансоутримувач здійснює такі дії:

вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені [Порядком передачі майна в оренду](#), та включає об'єкт до одного з Переліків, якщо відповідно до цього Закону балансоутримувач може виступати орендодавцем відповідного майна і якщо включення об'єкта до Переліку відповідного типу не потребує прийняття рішення іншим органом;

надсилає інформацію про потенційний об'єкт оренди орендодавцю для її внесення до ЕТС в порядку, обсязі та строки, передбачені [Порядком передачі майна в оренду](#), та звертається до орендодавця із клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків згідно з Порядком передачі майна в оренду.

5. Орендодавець розглядає клопотання балансоутримувача, подане відповідно до [частини четвертої](#) цієї статті, та протягом 10 робочих днів з дати отримання клопотання приймає одне з таких рішень:

рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу;

рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу з підстав, передбачених [статтею 7](#) цього Закону.

У випадках, передбачених [частиною шостою](#) цієї статті, орендодавець звертається до уповноваженого органу, визначеного частиною шостою цієї статті, із клопотанням про включення об'єкта до Переліку, якщо включення об'єкта до Переліку відповідного типу потребує прийняття відповідного рішення, і передає його на розгляд такого органу. Такі дії не здійснюються орендодавцем у випадку, якщо особи орендодавця та уповноваженого органу, визначеного частиною шостою цієї статті, є однією особою.

Про прийняте рішення орендодавець повідомляє балансоутримувача та заявника протягом трьох робочих днів з дати прийняття рішення.

6. Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів приймається згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів державних підприємств приймається Кабінетом Міністрів України.

Рішення про включення до Переліку єдиних майнових комплексів комунальних підприємств приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Рішення про включення об'єктів комунальної власності до Переліку другого типу (крім випадків надання в оренду приміщень для розміщення громадських приймалень народних депутатів України і депутатів місцевих рад, комунальних закладів і установ, що фінансуються за рахунок місцевого бюджету, приміщень для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо приміщень, які надаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії) приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Представницький орган місцевого самоврядування може визначити додаткові критерії об'єктів, включення яких до одного з Переліків відбувається на підставі рішення представницького органу місцевого самоврядування.

Рішення представницького органу місцевого самоврядування про включення об'єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення до одного з Переліків, у випадку їх визначення, підлягають опублікуванню на офіційному вебсайті відповідного органу місцевого самоврядування не пізніше 10 календарних днів з дня їх прийняття та/або визначення.

7. Рішення про включення об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

Кабінетом Міністрів України або визначеним ним органом - щодо майна державної власності;

представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами - щодо майна комунальної власності.

Рішення балансоутримувача (уповноваженого органу управління) або орендодавця про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено:

Кабінетом Міністрів України або визначеним ним органом - щодо майна державної власності;

представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами - щодо майна комунальної власності.

Рішення балансоутримувача про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути також скасовано або змінено уповноваженим органом управління.

8. Балансоутримувач майна, включеного до одного з Переліків, вживає заходів для укладення охоронного договору щодо об'єктів, внесених до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, інших об'єктів культурної спадщини, які включені до одного з Переліків. Балансоутримувач зобов'язаний передати орендарю копію охоронного договору, укладеного балансоутримувачем з відповідним органом охорони культурної спадщини, за актом приймання-передачі. Орендар зобов'язаний виконувати умови охоронного договору, про що зазначається у договорі оренди.

9. Переліки оприлюднюються в ЕТС та на офіційних вебсайтах орендодавців.

Стаття 7. Підстави для відмови у включенні майна до Переліків

1. Підставами для відмови у включенні майна до одного з Переліків або виключення майна із одного з Переліків є:

1) неможливість передачі відповідного майна в оренду згідно із [частиною другою](#) статті 3 цього Закону;

2) обґрунтовані власні потреби уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремих частині;

3) неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених [Порядком передачі майна в оренду](#);

4) встановлена рішенням орендодавця невідповідність заявника вимогам, передбаченим [статтею 15](#) цього Закону, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна до Переліку другого типу, визначена орендодавцем згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#);

5) скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку згідно з вимогами цього Закону;

6) встановлена рішенням уповноваженого органу управління недоцільність передачі в оренду єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства;

7) наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

8) подання заяви лише щодо частини об'єкта, якщо відповідно до рішення балансоутримувача або орендодавця передача в оренду частини об'єкта видається недоцільною;

9) рішення щодо об'єкта про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

У разі відмови у включенні майна до Переліку з причин, зазначених у [пунктах 3 і 8](#) частини першої цієї статті, балансоутримувач повідомляє ініціатора оренди щодо підстав та причин такої відмови, та у випадку усунення ініціатором оренди таких підстав, подає клопотання про внесення об'єкта до Переліку відповідно до [Порядку передачі майна в оренду](#).

2. Рішення про виключення майна з Переліків може бути прийнято не пізніше:

дня, що передує дню проведення аукціону, якщо майно включено до Переліку першого типу;

дня, що передує дню укладення договору оренди, якщо майно включено до Переліку другого типу.

Стаття 8. Визначення вартості об'єкта оренди

1. Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.

2. Балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;

залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;

залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

3. Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, передбаченому [частиною четвертою](#) статті 6 цього Закону, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду, передбаченого [статтею 12](#) цього Закону. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

4. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав:

об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства;

об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону;

об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

5. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого [частиною шостою](#) цієї статті. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

6. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених цим Законом, визначається на замовлення орендаря згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#) як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

7. Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до [Методики оцінки майна](#), затвердженої Кабінетом Міністрів України.

Стаття 9. Визначення стартової орендної плати і строку оренди

1. Стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

2. Забороняється передавати державне або комунальне майно в безоплатне користування або позичку.

3. Строк договору оренди не може становити менше п'яти років, крім випадків, визначених [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 10. Рецензування та затвердження звіту про оцінку (акта оцінки майна)

1. Рецензія звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) та затвердження висновку про вартість об'єкта оренди здійснюються відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні у такому порядку:

протягом 10 робочих днів з дати отримання рецензентом звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) - для нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

протягом 15 робочих днів з дати отримання рецензентом звіту про оцінку єдиного майнового комплексу - для єдиних майнових комплексів.

Стаття 11. Подання заяви на оренду

1. Потенційний орендар має право подати в ЕТС заяву на оренду майна у випадку, якщо об'єкт оренди був включений до Переліку першого типу згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

2. Особи, які мають право на отримання майна без проведення аукціону, подають в ЕТС заяву на оренду майна, внесеного до Переліку другого типу, згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#). Передача в оренду такого майна здійснюється без проведення аукціону в порядку, встановленому [статтею 15](#) цього Закону.

3. Вимоги до заяви на оренду майна та перелік документів, що подаються разом із такою заявою, визначаються [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 12. Оголошення про передачу майна в оренду

1. Орендодавець оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні в таких випадках та у такі строки:

протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря згідно з [частиною другою](#) статті 6 цього Закону;

протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна згідно з [частиною першою](#) статті 11 цього Закону;

у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою (ініціативою балансоутримувача, уповноваженого органу управління або орендодавця) і щодо якого відсутня заява на оренду майна, передбачена [частиною першою](#) статті 11 цього Закону.

2. Вимоги до змісту оголошення, порядку та строків його оприлюднення встановлюються [Порядком передачі майна в оренду](#).

3. Представницький орган місцевого самоврядування може встановити вимогу про погодження з ним або визначеними ним органами змісту оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, у тому числі інформації про додаткові умови оренди певних видів майна, до моменту його розміщення в ЕТС у випадках, визначених таким представницьким органом. У такому разі орендодавець розміщує в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду протягом 10 робочих днів з моменту отримання відповідного погодження.

Стаття 13. Порядок проведення аукціону

1. Об'єкти державної та комунальної власності передаються в оренду за результатами проведення аукціону виключно в ЕТС, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта згідно із [статтею 18](#) цього Закону.

Порядок функціонування ЕТС, порядок та строки передачі майна в оренду, подання заяв на участь в аукціоні, проведення аукціонів, розмір, порядок та строки сплати, повернення гарантійних, реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), порядок та строки підписання, опублікування протоколу та договору оренди за результатами аукціону визначаються [Порядком передачі майна в оренду](#).

Адміністратор ЕТС визначається Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, а також здійснює контроль за її реалізацією.

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.

2. Аукціон розпочинається за наявності не менше двох заяв на участь та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення щонайменше одного кроку аукціону будь-яким учасником аукціону, якщо інше не передбачено [Порядком передачі майна в оренду](#).

3. 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) для потенційних орендарів - фізичних осіб - громадян України - копія паспорта громадянина України;

2) для потенційних орендарів - іноземних громадян та осіб без громадянства - копія документа, що посвідчує особу;

3) для потенційних орендарів - юридичних осіб:

витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань України - для юридичних осіб - резидентів;

документ про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчений згідно із законодавством держави його видачі, перекладений українською мовою, - для юридичних осіб - нерезидентів;

інформація про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і причина його відсутності;

4) документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, а також документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

4. Орендодавець не має права вимагати від потенційного орендаря інші документи і відомості, ніж передбачені частиною третьою цієї статті та умовами оренди майна, опублікованими в оголошенні про проведення відповідного аукціону.

5. У випадку, якщо після оголошення аукціону було подано заяву на участь в аукціоні лише від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, за умови, якщо така орендна плата дорівнює або перевищує стартову орендну плату.

6. Аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між орендодавцем та оператором електронного майданчика.

Типовий договір між орендодавцем та оператором електронного майданчика затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, а також здійснює контроль за її реалізацією.

Відомості про учасників аукціону не підлягають розголошенню до завершення аукціону.

7. Аукціони з передачі майна в оренду проводяться не раніше ніж через 20 днів, але не пізніше ніж через 35 днів після публікації в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду.

8. Протокол про результати аукціону формується та оприлюднюється ЕТС автоматично в день завершення аукціону в електронній формі, у тому числі у випадку, передбаченому частиною п'ятою цієї статті.

У разі відмови переможця аукціону або орендодавця від підписання (затвердження) протоколу аукціону або від укладення договору оренди, що підтверджується відповідним актом, ЕТС автоматично формує та оприлюднює новий протокол аукціону з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.

Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди, до участі в повторному аукціоні на право оренди того самого об'єкта не допускається.

9. Орендодавець не затверджує протокол аукціону, не укладає договір оренди за результатами аукціону з потенційним орендарем, який:

не відповідає вимогам статті 4 цього Закону;

не подав документи або відомості, обов'язкове подання яких передбачено цим Законом;

подав неправдиві відомості про себе;

відмовився від підписання протоколу аукціону або договору оренди за результатами аукціону на право оренди того самого об'єкта.

Не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову у затвердженні протоколу аукціону та подальшому укладенні договору оренди формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви, документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Рішення орендодавця про відмову у затвердженні протоколу аукціону або про відмову від укладення договору оренди має містити вичерпний перелік підстав для його прийняття і приймається після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки орендодавцем заяви на участь переможця аукціону і доданих до неї документів та інформації.

Переможець аукціону може оскаржити таке рішення орендодавця до суду протягом одного місяця з дати отримання його копії, але не пізніше трьох місяців з дати опублікування цього рішення в ЕТС.

10. Після закінчення аукціону сплачений потенційними орендарями гарантійний внесок повертається потенційним орендарям, які не стали переможцями аукціону, протягом 10 робочих днів з дня затвердження протоколу аукціону орендодавцем, крім випадків, визначених [Порядком передачі майна в оренду](#).

11. У разі якщо об'єкт не було передано в оренду за результатами аукціону, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення повторного аукціону із зниженням стартової орендної плати на 50 відсотків.

12. Якщо повторний аукціон із зниженням стартової ціни визнається таким, що не відбувся, у разі якщо для участі у такому аукціоні подано заяву на участь від одного учасника, договір оренди укладається з таким учасником за запропонованою ним орендною платою, але не нижче стартової ціни, встановленої відповідно до [частини одинадцятої](#) цієї статті.

13. У разі якщо об'єкт не передано в оренду в порядку, передбаченому [частинами п'ятою, одинадцятою, дванадцятою](#) цієї статті, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій. Стартова орендна плата для такого аукціону встановлюється згідно з [частиною одинадцятою](#) цієї статті.

Передача в оренду об'єкта за результатами аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій здійснюється за наявності не менш як одного учасника аукціону.

14. Всі учасники процесу організації та проведення електронних аукціонів (торгів) мають право подавати скарги та пропозиції, розгляд яких здійснює Комісія.

15. Розгляд скарг та пропозицій щодо організації та проведення електронних аукціонів (відкритих торгів (аукціонів)) здійснюється Комісією. Рішення Комісії є обов'язковими до виконання. Діяльність Комісії є відкритою та прозорою.

Порядок подання та розгляду скарг та пропозицій, формування, функціонування та повноваження Комісії затверджуються Кабінетом Міністрів України за пропозицією центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, а також здійснює контроль за її реалізацією.

Стаття 14. Особливості оренди єдиного майнового комплексу

1. Потенційний орендар, який має намір взяти в оренду єдиний майновий комплекс, звертається із заявою до орендодавця в порядку, встановленому частиною другою статті 6 цього Закону, до якої додається річна фінансова звітність на останню звітну дату.

2. Орендодавець протягом 30 календарних днів з дати отримання відповідної заяви передає таку заяву та додані до неї документи до уповноваженого органу управління відповідного балансоутримувача або приймає рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку за наявності підстав, передбачених статтею 7 цього Закону.

Орендодавець може за власною ініціативою звернутися до уповноваженого органу управління відповідного балансоутримувача з пропозицією про передачу єдиного майнового комплексу такого балансоутримувача (або його відокремленого структурного підрозділу) в оренду.

Уповноважений орган управління протягом 30 календарних днів з дати отримання відповідної заяви та доданих до неї документів (пропозиції) приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою цієї статті, за результатами консультацій із балансоутримувачем, орендодавцем і заявником. Для проведення консультацій уповноважений орган управління може утворити робочу групу, до складу якої може включити представника балансоутримувача і, за згодою, представників орендодавця, заявника, Кабінету Міністрів України або уповноваженого ним органу (представницького органу місцевого самоврядування або визначеного ним органу, якщо єдиний майновий комплекс перебуває у комунальній власності).

3. Уповноважений орган управління приймає рішення про:

доцільність передачі єдиного майнового комплексу в оренду та вносить це рішення на розгляд Кабінету Міністрів України;

доцільність передачі єдиного майнового комплексу в оренду, готує проект рішення представницького органу місцевого самоврядування і подає його на розгляд такого органу - якщо єдиний майновий комплекс перебуває у комунальній власності;

відмову у задоволенні заяви потенційного орендаря або пропозиції орендодавця про оренду єдиного майнового комплексу, якщо передача єдиного майнового комплексу є недоцільною.

Рішення уповноваженого органу управління про доцільність або недоцільність передачі єдиного майнового комплексу в оренду повинно містити обґрунтування і проект додаткових умов оренди, якщо уповноважений орган управління або орендодавець пропонують передати єдиний майновий комплекс в оренду із додатковими умовами. Якщо під час консультацій, передбачених частиною другою цієї статті, члени робочої групи надали письмові зауваження або пропозиції, у тому числі пропозиції щодо додаткових умов оренди, вони мають бути долучені до рішення уповноваженого органу управління, а мотивувальна частина рішення має містити підстави, з яких ці зауваження або пропозиції були враховані чи відхилені.

Уповноважений орган управління може за власною ініціативою прийняти рішення про доцільність передачі єдиного майнового комплексу в оренду, попередньо погодивши його з орендодавцем у строки, передбачені абзацом першим [частини другої](#) цієї статті.

4. Кабінет Міністрів України або представницький орган місцевого самоврядування приймає рішення про передачу єдиного майнового комплексу в оренду і затверджує додаткові умови оренди у разі необхідності.

5. Протягом трьох місяців з дати прийняття рішення Кабінетом Міністрів України або представницьким органом місцевого самоврядування про передачу в оренду єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства орендодавець публікує в ЕТС оголошення про передачу в оренду єдиного майнового комплексу з урахуванням особливостей, визначених [Порядком передачі майна в оренду](#).

6. Єдиний майновий комплекс передається в оренду разом із правами та обов'язками юридичної особи, на балансі якої перебуває такий єдиний майновий комплекс.

7. Дозволи і ліцензії, інші дозвільні документи, видані на юридичну особу, на балансі якої перебував єдиний майновий комплекс, а також договори, укладені такою юридичною особою, підлягають переоформленню на орендаря за його рішенням. Керівник юридичної особи, на балансі якої перебував єдиний майновий комплекс, вживає всіх необхідних заходів для сприяння орендарю з метою якнайшвидшого здійснення такого переоформлення.

Стаття 15. Передача в оренду майна без проведення аукціону

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

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;

релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;

Пенсійний фонд України та його органи;

дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій.

2. Право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону також мають:

музеї;

державні та комунальні підприємства, установи, організації 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);

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;

державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до [Закону України "Про соціальні послуги"](#);

державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;

вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) 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 п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

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, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;

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 фізкультурно-спортивних послуг;

потенційні орендарі для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) на період дії карантину, зумовленого протидією поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19);

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.

{Частина друга статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 910-IX від 17.09.2020](#), [№ 1081-IX від 15.12.2020](#); в редакції Закону [№ 1414-IX від 27.04.2021](#)}

3. Підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

Громадським організаціям ветеранів, молодіжним та дитячим громадським об'єднанням, молодіжним центрам, реабілітаційним установам для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю, народним депутатам України і депутатам місцевих рад, громадським об'єднанням фізкультурно-спортивної спрямованості, утвореним ними закладам фізичної культури і спорту, визначеним абзацом чотирнадцятим частини другої цієї статті, закладам охорони здоров'я, які надають стаціонарну медичну допомогу пацієнтам з коронавірусною хворобою (COVID-19), що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено використовувати його в комерційних цілях.

{Частина третя статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 910-IX від 17.09.2020](#), [№ 1081-IX від 15.12.2020](#); в редакції Закону [№ 1414-IX від 27.04.2021](#)}

4. Установи і організації, передбачені частиною першою цієї статті, мають право звернутися із заявою про оренду об'єкта, включеного до Переліку першого типу. У такому разі орендодавець може прийняти рішення не проводити аукціон і виключити об'єкт, щодо якого подана заява, із Переліку першого типу, а також прийняти рішення про включення об'єкта до Переліку другого типу або, якщо таке рішення приймається відповідно до цього Закону іншою уповноваженою особою, - підготувати проект рішення такої особи і передати його на розгляд цієї особи.

5. Установи і організації, передбачені частиною другою цієї статті, мають право звернутися із заявою про оренду об'єкта, включеного до Переліку першого типу, і взяти участь в аукціоні на загальних підставах.

6. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта державної власності, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону, договір оренди укладається з особою, визначеною орендодавцем на підставі розгляду заяв потенційних орендарів відповідно до [Порядку передачі майна в оренду](#).

7. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону, договір оренди укладається для комунального майна - з особою, визначеною за рішенням представницького органу місцевого самоврядування відповідно до [Порядку передачі майна в оренду](#).

8. Передача в оренду майна без проведення аукціону здійснюється виключно в ЕТС.

У разі надходження заяви про оренду від особи, яка має право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону, інформація про об'єкт, який передається в оренду, та укладений договір публікуються в ЕТС.

9. Порядок та умови передачі в оренду майна без проведення аукціону та основні вимоги до підприємств, установ і організацій, передбачених частиною другою цієї статті, визначаються [Порядком передачі майна в оренду](#).

Представницькі органи місцевого самоврядування можуть затвердити додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, передбачені частиною першою цієї статті.

10. У період дії карантину, зумовленого протидією поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), заклади охорони здоров'я державної та комунальної власності будь-якої організаційно-правової форми, які не задіяні у наданні стаціонарної допомоги пацієнтам з коронавірусною хворобою (COVID-19), та/або балансоутримувачі майна таких закладів, яке не використовується за призначенням, мають право на передачу в оренду державного та комунального майна з метою його використання виключно для цілей боротьби та протидії поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), без проведення аукціону.

Орендодавцями за такими договорами виступатимуть органи управління відповідних балансоутримувачів.

{Статтю 15 доповнено частиною десятою згідно із Законом [№ 1081-IX від 15.12.2020](#)}

Стаття 16. Укладення договору оренди та внесення змін до нього

1. Договір оренди формується на підставі [примірного договору оренди](#), що затверджується:

Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності;

представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності.

Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна.

Договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування - для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

2. Орендар, що уклав договір оренди майна за результатами аукціону, має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням, крім випадків і з урахуванням обмежень, передбачених [Порядком передачі майна в оренду](#).

3. Договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.

4. Особливості визначення умов передачі майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування, укладення договорів оренди встановлюються [Порядком передачі майна в оренду](#) та представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна.

[Порядком передачі майна в оренду](#) встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо:

зміни площі орендованого приміщення;

зміни графіка використання приміщення, яке перебуває у погодинній оренді;

зміни строку оренди, у разі якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений [частиною третьою](#) статті 9 цього Закону;

зміни цільового призначення, за яким орендар повинен використовувати об'єкт оренди, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

інших змін.

Внесення змін до договору оренди здійснюється з урахуванням установлених цією статтею та [Порядком передачі майна в оренду](#) обмежень за згодою сторін до закінчення строку його дії, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

5. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених [Порядком передачі майна в оренду](#).

6. Усі договори оренди, а також зміни і доповнення до них підлягають публікації в ЄТС згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 17. Орендна плата

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором.

2. Орендна плата визначається за результатами аукціону.

У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до [Методики](#) розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна.

У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

3. Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

4. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків провадження господарської діяльності.

5. Порядок розподілу орендної плати для об'єктів, що перебувають у державній власності, між державним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається [Порядком передачі майна в оренду](#).

Порядок розподілу орендної плати для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим, між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим.

Порядок розподілу орендної плати для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається представницьким органом місцевого самоврядування.

6. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Стаття 18. Порядок продовження договору оренди

1. Продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених [частиною другою](#) цієї статті.

2. Без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які:

укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;

укладені без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими [частиною першою](#) статті 15 цього Закону;

укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими [частиною другою](#) статті 15 цього Закону відповідно до вимог статті 15

цього Закону, крім випадків, передбачених [абзацами одинадцятим](#) та [дванадцятим](#) частини другої статті 15 цього Закону;

укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством.

3. Договори оренди можуть бути продовжені на той самий строк, на який вони були укладені, на підставі заяви орендаря про продовження договору, поданої орендодавцю не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди.

4. Рішення про продовження договору оренди державного майна, передбаченого [частиною другою](#) цієї статті, і рішення про відмову у продовженні договору оренди державного майна приймаються орендодавцем.

Рішення про продовження договору оренди комунального майна, передбаченого [частиною другою](#) цієї статті, та рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймаються орендодавцем або представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеними ним органами у випадках, встановлених рішенням представницького органу місцевого самоврядування.

5. Граничний строк прийняття рішень, передбачених [частиною четвертою](#) цієї статті, за умови їх прийняття орендодавцем, становить 30 календарних днів з дати отримання заяви і документів від орендаря.

Граничний строк прийняття рішень, передбачених [частиною четвертою](#) цієї статті, за умови їх прийняття або погодження представницьким органом самоврядування чи визначеними ним органами, становить 60 календарних днів з дати отримання заяви і документів від орендаря.

6. Будь-яке рішення, передбачене [частиною четвертою](#) цієї статті, приймається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, на підставі довідки балансоутримувача, в якій зазначається інформація про:

наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати чи страхових платежів за договором, що продовжується, станом на дату подання довідки;

факти суттєвого (більше ніж на три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів;

результати перевірок, які балансоутримувач та/або орендодавець здійснювали протягом строку оренди, а також інформація про цільове призначення, за яким об'єкт оренди фактично використовувався протягом строку оренди. У разі якщо перевірки виявлено порушення умов договору оренди, зазначається інформація про вжиті орендарем заходи для припинення порушення або про те, що порушення тривало і після строку, визначеного орендодавцем або балансоутримувачем для усунення порушення. Строк на усунення виявлених порушень не може перевищувати 30 календарних днів з дати отримання орендарем відповідного припису.

[Порядком передачі майна в оренду](#) можуть бути встановлені додаткові вимоги до довідки балансоутримувача та порядку її подання.

7. Договори, що продовжуються відповідно до [частини другої](#) цієї статті, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються, з урахуванням вимог цього Закону та [Порядку передачі майна в оренду](#).

Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої цієї статті, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

8. Орендар, який звертається із заявою про продовження договору оренди відповідно до абзацу четвертого частини сьомої цієї статті, зобов'язаний разом із такою заявою надати орендодавцю звіт про оцінку майна та рецензію на цей звіт.

Порядком передачі майна в оренду (для державного майна) або рішенням представницького органу місцевого самоврядування (для комунального майна) на орендаря може бути покладений обов'язок подачі додаткових документів разом із заявою про продовження договору оренди, що продовжується відповідно до частини другої цієї статті.

9. Після отримання заяви орендаря про продовження договору, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, орендодавець (або представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи) згідно з Порядком передачі майна в оренду приймає одне з таких рішень:

про оголошення аукціону, за результатами якого чинний договір оренди може бути продовжений з існуючим орендарем або укладений з новим орендарем;

про відмову у продовженні договору з підстав, передбачених статтею 19 цього Закону.

10. Зміст оголошення, особливості проведення аукціону на продовження договору оренди, порядок компенсації вартості невід'ємних поліпшень та застосування переважного права чинного орендаря на продовження договору оренди в ході аукціону визначаються Порядком передачі майна в оренду.

11. У разі якщо об'єкт не було передано в оренду за результатами аукціону, проведеного згідно з частиною десятою цього Закону, протягом п'яти робочих днів з дати формування протоколу про визнання аукціону таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення аукціону та здійснюється проведення аукціону відповідно до статті 13 цього Закону.

Стаття 19. Підстави для відмови у продовженні договору оренди

1. Рішення про відмову у продовженні договору оренди може бути прийнято:

у випадках, передбачених статтею 7 цього Закону;

якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю;

якщо орендар, який бажає продовжити договір оренди майна в порядку, встановленому частиною другою статті 18 цього Закону, не надав звіт про оцінку об'єкта оренди у визначений цим Законом строк;

якщо орендар порушував умови договору оренди та не усунув порушення, виявлені балансоутримувачем або орендодавцем у строк, визначений у приписі балансоутримувача та/або орендодавця;

якщо орендар допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців;

якщо орендар станом на дату довідки балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 цього Закону, має заборгованість зі сплати орендної плати або не здійснив страхування об'єкта оренди, чи має заборгованість зі сплати страхових платежів.

Стаття 20. Передача майна, правонаступництво, страхування об'єкта оренди

1. Орендар наділяється правом користування майном на строк, визначений договором оренди, але не раніше підписання акта приймання-передачі відповідного майна. Підписання актів приймання-передачі здійснюється відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

2. У разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, орендоване майно приймається орендарем на баланс з приміткою, що це майно є орендованим.

3. Припинення діяльності підприємства або його структурного підрозділу здійснюється шляхом його реорганізації через приєднання до орендаря, а структурного підрозділу - шляхом виділення з підприємства з наступним приєднанням до орендаря з дати видання про це відповідного наказу органу, уповноваженого управляти майном.

4. Приєднання підприємства або його структурного підрозділу до орендаря здійснюється за відповідним рішенням органу управління орендаря.

5. Орендар стає правонаступником прав та обов'язків підприємства відповідно до договору оренди, а у разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу - правонаступником прав та обов'язків підприємства, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу.

6. Орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс - на користь орендодавця згідно з Порядком передачі майна в оренду.

7. У разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрати орендар відшкодовує збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини.

Передача в оренду майна, що застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування.

8. У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором.

Стаття 21. Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду

1. Орендар державного або комунального майна має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна. Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря і протягом 10 робочих днів може прийняти одне з таких рішень з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач:

рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;

рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

2. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Рішення про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, приймається орендодавцем за умови наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача.

3. Орендодавець розглядає клопотання орендаря про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт і протягом 10 робочих днів з дати звернення орендаря може прийняти одне з таких рішень:

надання згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;

відмова у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

4. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна приймає орендодавець за наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача, в порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

5. Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

6. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

прийняття балансоутримувачем майна рішення, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

7. Рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення поліпшень, ремонту майна, переданого в оренду, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дня прийняття такого рішення згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 22. Здійснення передачі майна в суборенду

1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом

управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, передати в суборенду державне та комунальне майно, за виключенням майна, отриманого таким орендарем без проведення аукціону (конкурсу), та якщо інше не передбачено договорами оренди, укладеними до моменту набрання чинності цим Законом.

2. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди.

3. Забороняється передача єдиних майнових комплексів у суборенду.

4. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених [частиною шостою](#) цієї статті.

5. Майно не може бути передане в суборенду особам, які не відповідають вимогам до орендарів, встановлених [частиною четвертою](#) статті 4 цього Закону.

6. Особливості передачі майна в суборенду, в тому числі такі, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування, порядок розподілу плати за суборенду, випадки, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря, визначаються [Порядком передачі майна в оренду](#) щодо державного майна і рішенням представницького органу місцевого самоврядування щодо комунального майна.

7. Договори суборенди, укладені відповідно до цієї статті, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дати їх укладення згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#).

Стаття 23. Взаємовідносини щодо прав власності між орендодавцем та орендарем

1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

У разі переходу права власності на об'єкт оренди до нового власника такий договір оренди зберігає чинність для нового власника, якщо інше не передбачено договором оренди.

2. Орендарю належать права власності на виготовлену продукцію, в тому числі у незавершеному виробництві, та дохід (прибуток), отриманий від орендованого майна.

Стаття 24. Умови припинення договору оренди

1. Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його укладено;

укладення з орендарем договору концесії такого майна;

приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);

припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);

смерті фізичної особи - орендаря;

визнання орендаря банкрутом;

знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

2. Договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим Законом або договором.

3. У разі банкрутства орендар відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

4. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин [третьої](#) і [четвертої](#) статті 4 цього Закону.

Стаття 25. Правові наслідки припинення договору оренди

1. У разі припинення договору оренди орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення договору повернути орендоване майно в порядку, визначеному договором оренди.

2. У разі припинення договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний прийняти рішення про балансоутримувача єдиного майнового комплексу, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття єдиного майнового комплексу на баланс протягом трьох місяців з дати отримання рішення про припинення договору оренди згідно з Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановленим Кабінетом Міністрів України.

Орендар зобов'язаний передати єдиний майновий комплекс підприємству, визначеному уповноваженим органом управління або його правонаступником, а балансоутримувач та уповноважений орган управління зобов'язані прийняти єдиний майновий комплекс згідно з Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановленим Кабінетом Міністрів України.

3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного [статтею 21](#) цього Закону, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна згідно з [Порядком передачі майна в оренду](#), якщо інше не визначено договором оренди.

Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного [статтею 21](#) цього Закону, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, державною або комунальною власністю.

У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, державною або комунальною власністю.

4. Приватизація переданого в оренду державного та комунального майна здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Стаття 26. Порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду

1. Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління.

2. Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна.

3. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.

4. Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

5. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна - представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.

ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводить в дію з 1 лютого 2020 року, крім:

1) положень статей 5, 6, 11, 14, частини восьмої статті 15, частини шостої статті 16 цього Закону (в частині роботи ЕТС), які стосуються внесення (включення) та опублікування інформації в ЕТС, подання заяв, у тому числі заяв на оренду, в ЕТС, опублікування в ЕТС Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону, змін і доповнень до договорів оренди, які вводяться в дію з 1 жовтня 2020 року.

Внесення (включення) та опублікування інформації, оприлюднення Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону, змін і доповнень до договорів оренди, що передбачені статтями 5, 6, 14, частиною восьмою статті 15, частиною шостою статті 16 цього Закону, здійснюються на офіційних вебсайтах орендодавців, а також у друкованих засобах масової інформації, якщо це передбачено рішенням представницького органу місцевого самоврядування, до моменту введення в дію положень, передбачених цим підпунктом.

Подання заяв, у тому числі заяв на оренду, передбачених статтями 6, 11, 14 цього Закону, здійснюється в паперовій або в електронній формі (без використання ЕТС) до моменту введення в дію положень, передбачених цим підпунктом пункту 1 Прикінцевих та перехідних положень;

2) положень пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень, які вводяться в дію з дня набрання чинності цим Законом.

2. Договори оренди державного або комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше:

набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади), передбаченим абзацом п'ятим частини другої статті 18 цього Закону, або 1 липня 2020 року.

Після настання однієї з дат, яка відповідно до цього пункту наступить раніше, але у будь-якому випадку не раніше дня введення в дію цього Закону, договори оренди продовжуються в порядку, визначеному цим Законом.

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.

3. Якщо оголошення про вивчення попиту на майно державної або комунальної власності було оприлюднено до дати введення в дію цього Закону, але станом на дату введення в дію цього Закону:

орендодавець не провів конкурс на право оренди відповідного майна згідно з правилами, встановленими законодавством, яке діяло до дати введення в дію цього Закону, орендодавець зобов'язаний протягом 20 робочих днів з дня введення в дію цього Закону оприлюднити в ЕТС оголошення про передачу відповідного майна в оренду згідно із [статтею 12](#) цього Закону;

орендодавець, представницький орган місцевого самоврядування (або визначений ним орган) не ухвалив рішення про надання відповідного майна в оренду заявнику (у разі, якщо на конкурс було подано лише одну заяву) згідно з правилами, встановленими законодавством, яке діяло до дати введення в дію цього Закону, орендодавець зобов'язаний протягом 20 робочих днів з дня введення в дію цього Закону оприлюднити в ЕТС оголошення про передачу відповідного майна в оренду згідно із [статтею 12](#) цього Закону або передати питання на розгляд уповноваженого органу, до сфери компетенції якого віднесено прийняття рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку.

Якщо заява про надання майна державної або комунальної власності в оренду без проведення конкурсу була подана до дати введення в дію цього Закону і станом на дату введення в дію цього Закону орендодавець, представницький орган місцевого самоврядування (або визначені ним органи) не прийняв рішення про надання відповідного майна в оренду без конкурсу, то протягом 20 робочих днів з моменту введення в дію цього Закону орендодавець повідомляє заявника про його право повторно звернутися до балансоутримувача відповідного майна з однією з таких заяв:

про включення майна до Переліку другого типу згідно з [частиною другою](#) статті 6 цього Закону, якщо заявник відповідає вимогам, передбаченим частинами [першою](#) або [другою](#) статті 15 цього Закону;

про включення майна до Переліку першого типу згідно з [частиною другою](#) статті 6 цього Закону, якщо заявник не відповідає вимогам, передбаченим частинами [першою](#) або [другою](#) статті 15 цього Закону, або бажає отримати майно в оренду на загальних підставах.

4. Усі об'єкти оренди, які станом на дату введення в дію цього Закону перебували у переліках цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передане в оренду згідно із Законом України "Про оренду державного та комунального майна", вважаються такими, щодо яких прийнято рішення про включення їх до Переліку першого типу. Подальші дії щодо таких об'єктів оренди здійснюються відповідно до порядку, визначеного [статтею 12](#) цього Закону, за наявності заяви потенційного орендаря або за ініціативою орендодавця.

5. Визнати таким, що втратив чинність, [Закон України](#) "Про оренду державного та комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 30, ст. 416 із наступними змінами) з дня введення в дію цього Закону.

6. Орендодавці протягом 24 місяців з дня введення в дію цього Закону публікують в ЕТС договори оренди, чинні на дату введення в дію цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

6¹. 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, зокрема щодо:

строків надання згоди на включення об'єкта оренди до одного з Переліків;

стартової орендної плати у випадках, якщо інформація про залишкову балансову вартість об'єкта оренди є меншою 10 відсотків первісної балансової вартості об'єкта оренди;

необхідності здійснення оцінки об'єкта оренди для цілей передачі його в оренду орендарям, передбаченим [абзацом першим](#) частини першої статті 15 цього Закону;

строків проведення аукціону і затвердження протоколу результатів аукціону;

необхідності та строків завантаження орендодавцем договору оренди та акта приймання-передачі до ЄТС;

можливості підписання документів за допомогою кваліфікованого електронного підпису та переліку таких документів;

продовження договору оренди, зокрема щодо запровадження можливості автоматичного продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, на строк до припинення чи скасування та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану;

припинення орендарем договору оренди;

незастосування окремих обмежень на передачу майна в суборенду, передбачених [абзацами дев'ятим і десятим](#) частини першої статті 3 та [статтею 22](#) цього Закону, при цьому строк дії укладеного відповідно до цієї статті договору суборенди не може перевищувати строк дії воєнного стану, збільшений на чотири місяці;

можливості застосування пільгової орендної плати на строк, що не перевищує шість місяців, для орендарів, які беруть участь в аукціоні з оренди державного майна з метою переміщення виробництв, активів і потужностей для здійснення господарської діяльності, розміщених на території, визначеній Кабінетом Міністрів України, а також механізму підтвердження права на застосування пільгової орендної плати;

повноважень військової адміністрації з питань, визначених цим пунктом.

{Розділ "Прикінцеві та перехідні положення" доповнено пунктом б¹ згідно із Законом [№ 2181-IX від 01.04.2022](#) - діє під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня припинення чи скасування дії воєнного стану}

б². Строк дії договорів оренди державного майна, які укладаються під час дії воєнного стану, не може перевищувати 12 місяців після припинення чи скасування воєнного стану.

{Розділ "Прикінцеві та перехідні положення" доповнено пунктом б² згідно із Законом [№ 2181-IX від 01.04.2022](#) - діє під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня припинення чи скасування дії воєнного стану}

7. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у [Господарському кодексі України](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 18-22, ст. 144):

у [частині першій](#) статті 146 слова "цілісного" та "(цілісними)" виключити;

у тексті [Кодексу](#) слова "цілісний майновий комплекс" у всіх відмінках і числах замінити словами "єдиний майновий комплекс" у відповідному відмінку і числі;

2) у [Цивільному кодексі України](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356):

[частину другу](#) статті 793 викласти в 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 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";

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 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";

3) абзац одинадцятий частини першої статті 3 Кодексу України з процедур банкрутства (Відомості Верховної Ради України, 2019 р., № 19, ст. 74) виключити;

4) статтю 7 Закону України "Про трубопровідний транспорт" (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., № 29, ст. 139 із наступними змінами) після частини восьмої доповнити новою частиною такого змісту:

"Дія частини шостої цієї статті не поширюється на передачу в оренду без права викупу та передачі в суборенду основних фондів Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України", її дочірніх та заснованих нею підприємств, що не використовуються у процесі провадження діяльності з транспортування магістральними трубопроводами і зберігання у підземних газосховищах, на аукціоні в електронній торговій системі".

У зв'язку з цим частини дев'яту і десяту вважати відповідно частинами десятою і одинадцятою;

5) абзац шостий частини другої статті 7 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., № 47, ст. 251) викласти в такій редакції:

"приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законодавством, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду";

6) підпункт "п" пункту 18 частини другої статті 5 Закону України "Про управління об'єктами державної власності" (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456 із наступними змінами) викласти в такій редакції:

"п) передачі майна в оренду";

7) абзац четвертий пункту 4 частини першої статті 5 Закону України "Про Фонд державного майна України" (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311) викласти в такій редакції:

"забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки (висновки про вартість майна), щодо якого виступає орендодавцем";

8) частину другу статті 4 Закону України "Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу - учасників Державного концерну "Укроборонпром" та забезпечення їх стабільного розвитку" (Відомості Верховної Ради України, 2013 р., № 32, ст. 413) виключити;

9) в абзаці восьмому частини другої статті 18 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 12, ст.

68) слова "місцевою радою" замінити словами "представницьким органом місцевого самоврядування".

8. 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 виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

визначити центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію 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, та здійснює контроль за її реалізацією.

Президент України	В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ
м. Київ 3 жовтня 2019 року № 157-IX	