



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оренду державного та комунального майна

{ Вводиться в дію Постановою ВР
N 2270-XII (2270-12) від 10.04.92, ВВР, 1992, N 30, ст.417 }

{ Із змінами, внесеними згідно з Декретом
N 9-92 від 15.12.92, ВВР, 1993, N 7, ст. 53
Законом
N 3171-XII (3171-12) від 04.05.93, ВВР, 1993, N 24, ст.253
Декретом
N 57-93 від 20.05.93, ВВР, 1993, N 30, ст.337
Законом
N 3875-XII (3875-12) від 26.01.94, ВВР, 1994, N 18, ст.103 }

{ В редакції Закону N 98/95-ВР від 14.03.95,
ВВР, 1995, N 15, ст. 99 }

{ Із змінами, внесеними згідно із Законами
N 326/95-ВР від 15.09.95, ВВР, 1995, N 31, ст.244
N 651/97-ВР від 19.11.97, ВВР, 1998, N 11-12, ст.42
N 768/97-ВР від 23.12.97, ВВР, 1998, N 18, ст. 88
N 177-XIV (177-14) від 14.10.98, ВВР, 1998, N 49, ст.301
N 685-XIV (685-14) від 20.05.99, ВВР, 1999, N 29, ст.239
N 1083-XIV (1083-14) від 21.09.99, ВВР, 1999, N 48, ст.411
N 1723-III (1723-14) від 18.05.2000, ВВР, 2000, N 33-34, ст.272
N 2409-III (2409-14) від 17.05.2001, ВВР, 2001, N 31, ст.146
N 2680-III (2680-14) від 13.09.2001, ВВР, 2002, N 2, ст.5
N 3065-III (3065-14) від 07.02.2002, ВВР, 2002, N 30, ст.205
N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004, ВВР, 2004, N 50, ст.539
N 1911-IV (1911-15) від 29.06.2004, ВВР, 2004, N 51, ст.547
N 2285-IV (2285-15) від 23.12.2004, ВВР, 2005, N 7-8, ст.162
N 2505-IV (2505-15) від 25.03.2005, ВВР, 2005, N 17, ст.267
N 3126-IV (3126-15) від 29.11.2005, ВВР, 2006, N 8, ст.89
N 997-V (997-16) від 27.04.2007, ВВР, 2007, N 33, ст.440
N 574-VI (574-17) від 23.09.2008 }

Цей Закон покликаний забезпечити підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам. (Преамбула в редакції Законів N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

Стаття 1. Завдання Закону

1. Цей Закон регулює:
організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі - підприємства), їх структурних підрозділів; (Абзац другий частини першої статті 1 в

редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності. (Абзац третій частини першої статті 1 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

(Частина другу статті 1 виключено на підставі Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

2. Відносини оренди рухомого та нерухомого майна, об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук" (3065-14). (Статтю 1 доповнено частиною другою згідно із Законом N 3065-III (3065-14) від 07.02.2002, із змінами, внесеними згідно із Законами N 1911-IV (1911-15) від 29.06.2004)

3. 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, які ведуть його облік у спеціальному порядку, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про господарську діяльність у Збройних Силах України" (1076-14). (Статтю 1 доповнено частиною згідно із Законом N 1083-XIV (1083-14) від 21.09.99)

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

Оренда майна інших форм власності регулюється положеннями цього Закону, якщо орендарями є державні підприємства, в тому числі Українське державне підприємство поштового зв'язку "Укрпошта". (Частина статті 1 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 2680-III (2680-14) від 13.09.2001)

Стаття 2. Оренда

1. Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

2. Державну політику у сфері оренди здійснюють: Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо державного майна; органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим; органи місцевого самоврядування - щодо майна, яке перебуває в комунальній власності. (Статтю 2 доповнено частиною другою згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)
(Стаття 2 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97, із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Стаття 3. Правові засади оренди державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності

Відносини щодо оренди державного майна, майна, що належить

Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. (Стаття 3 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

Стаття 4. Об'єкти оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом є:

цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс. (Абзац другий частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України, а інші оборотні матеріальні засоби викуповуються орендарем. Порядок викупу оборотних матеріальних засобів та використання грошових коштів, одержаних від їх викупу, а також грошових коштів, наданих орендареві на умовах кредиту відповідно до цієї статті, визначаються Кабінетом Міністрів України;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; (Абзац четвертий частини першої статті 4 в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації). (Абзац п'ятий частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97; в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

2. Не можуть бути об'єктами оренди:

цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво" (698-12);

цілісні майнові комплекси казенних підприємств; (Частину другу статті 4 доповнено абзацом третім згідно із Законом N 177-XIV (177-14) від 14.10.98)

цілісні майнові комплекси структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) казенних підприємств, що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво"; (Частину другу статті 4 доповнено абзацом четвертим згідно із Законом N 177-XIV (177-14) від 14.10.98)

об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації відповідно до частини другої статті 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" (2163-12) (крім пам'яток культурної спадщини), а також об'єкти, включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації" (847-14), які випускають підакцизну продукцію, крім цілісних майнових комплексів, які випускають підакцизну продукцію, переданих в оренду до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (1905-15) від 29 червня 2004 року. (Частину другу статті 4 доповнено абзацом п'ятим згідно із Законом

N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004; із змінами, внесеними згідно із Законами N 3126-IV (3126-15) від 29.11.2005, N 574-VI (574-17) від 23.09.2008 }

3. Законодавчими актами України може бути доповнено перелік підприємств, майнові комплекси яких не можуть бути об'єктами оренди. (Частина третя статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Стаття 5. Орендодавці

Орендодавцями є:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук; (Абзац другий статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законами N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99, N 3065-III (3065-14) від 07.02.2002, N 1911-IV (1911-15) від 29.06.2004) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності; (Абзац третій статті 5 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

підприємства - щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна, загальна площа яких не перевищує 200 кв. м на одне підприємство, а з дозволу органів, зазначених в абзацах другому та третьому цієї статті, - також щодо структурних підрозділів підприємств (філій, цехів, дільниць) та нерухомого майна, що перевищує площу 200 кв. м. (Абзац четвертий статті 5 в редакції Законів N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99, N 2680-III (2680-14) від 13.09.2001, із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Стаття 6. Орендарі

1. Орендарями згідно з цим Законом можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. (Абзац перший частини першої статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності. (Абзац другий частини першої статті 6 в редакції Закону N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

2. Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України. (Частина друга статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Стаття 7. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна

1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до статті 6 цього Закону, пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених у статті 5 цього Закону. Орендодавець може оголосити конкурс на право оренди майна у порядку, встановленому частиною сьомою статті 9 цього Закону. (Частина перша статті 7 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

2. За наявності ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу орендодавець у триденний термін повинен повідомити про це трудовий колектив підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого подано заяву про оренду.

3. Трудовий колектив протягом п'ятнадцяти днів, враховуючи день отримання повідомлення про наявність заяви (ініціативи) щодо оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, має право прийняти рішення про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, утворити господарське товариство та подати орендодавцю у встановленому порядку заяву щодо оренди відповідного майна. (Стаття 7 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Стаття 8. Порядок прийняття рішення трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу про оренду цілісного майнового комплексу

1. Рішення трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу про оренду цілісного майнового комплексу вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини членів трудового колективу підприємства. Ініціативу щодо оренди структурного підрозділу повинна підтримати більш як половина складу трудового колективу цього підрозділу.

2. Після прийняття рішення про оренду цілісного майнового комплексу члени трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу засновують відповідно до чинного законодавства господарське товариство.

3. До реєстрації у встановленому порядку статуту господарського товариства кожен член трудового колективу підприємства або його структурного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передається в оренду, має право вступити у зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви.

4. Створене членами трудового колективу господарське товариство має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди майна того підприємства, структурного підрозділу, де створене це товариство. (Стаття 8 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Стаття 9. Порядок укладення договору оренди

1. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України (далі - матеріали), відповідному орендодавцеві, зазначеному у статті 5 цього Закону. (Частина перша статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законами N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

2. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець у п'ятиденний строк

після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном, а у разі якщо: (Абзац перший частини другої статті 9 в редакції Законів N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;

внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;

сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, - також до органу Антимонопольного комітету України.

Орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди. (Частину другу статті 9 доповнено абзацом згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

У разі порушення провадження у справі про банкрутство керівник або орган управління боржника виключно за погодженням з розпорядником майна подає орендодавцеві матеріали щодо оренди нерухомого майна, копію яких орендодавець у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає органу, уповноваженому управляти відповідним майном. (Частину другу статті 9 доповнено абзацом згідно із Законом N 2409-III (2409-14) від 17.05.2001)

3. Орган, уповноважений управляти державним майном, розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди. (Абзац перший частини третьої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, розглядають подані матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після надходження матеріалів повідомляють підприємство про своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову). При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій.

У разі наявності пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, можуть у цей же термін запропонувати підприємству, заснованому на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим.

У разі, коли підприємство не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, органи, уповноважені управляти майном, що належить

Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, можуть без згоди підприємства укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

(Частина третя статті 9 в редакції Законів N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

4. Орендодавець протягом п'яти днів після закінчення терміну погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, і органом Антимонопольного комітету України, а у випадках, коли заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом п'ятнадцяти днів після дати її реєстрації дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди майна і повідомляє про це заявника. (Абзац перший частини четвертої статті 9 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97)

Якщо на укладення договору оренди потрібен дозвіл Фонду державного майна України, його регіонального відділення чи представництва, державне підприємство у п'ятиденний термін після отримання висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, органу Антимонопольного комітету України надсилає орендодавцям, зазначеним в абзаці другому статті 5 цього Закону, копії проекту договору та інших документів, висновки зазначених органів, розрахунок орендної плати. (Частина четверту статті 9 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

Фонд державного майна України, його регіональне відділення чи представництво протягом п'ятнадцяти днів після надходження матеріалів повідомляє державне підприємство про своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову). При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій. (Частина четверту статті 9 доповнено абзацом третім згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97; в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

У разі наявності пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій Фонд державного майна України, його регіональне відділення чи представництво може у цей же термін запропонувати державному підприємству укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією. (Частина четверту статті 9 доповнено абзацом четвертим згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

У разі, коли підприємство не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, Фонд державного майна України, його регіональне відділення чи представництво може без згоди підприємства укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією. (Частина четверту статті 9 доповнено абзацом п'ятим згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

Державне підприємство протягом п'яти днів після отримання зазначеного рішення Фонду державного майна України, його регіонального відділення чи представництва дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди державного майна і повідомляє про це заявника. (Частина четверту статті 9 доповнено абзацом згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

У передачі в оренду об'єктів може бути відмовлено, якщо:

було прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів; (Абзац восьмий частини четвертої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1723-III (1723-14) від 18.05.2000)

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують

залучення іноземних інвестицій згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи місцевих органів влади;

орган Антимонопольного комітету України не дає згоди з підстав, перелічених у абзацах другому - четвертому частини другої цієї статті;

орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на виділення структурного підрозділу підприємства;

з інших підстав, передбачених законами; (Абзац частини четвертої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

орендодавець, зазначений в абзацах другому та третьому статті 5 цього Закону, прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією. (Частину четверту статті 9 доповнено абзацом згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

5. З моменту надходження до орендодавця заяви та проекту договору оренди цілісного майнового комплексу щодо відповідного підприємства, його структурного підрозділу припиняється чинність пунктів 3, 5, 6 статті 10, пунктів 1, 3 статті 12, пункту 2 статті 24, пункту 3 статті 25 Закону України "Про підприємства в Україні" (887-12) в частині купівлі, продажу, передачі, обміну, надання безоплатно, списання майна, а також у частині придбання цінних паперів, одержання кредитів у розмірах, що перевищують середньорічний рівень за останніх три роки у порівнянних цінах. Якщо зазначені дії необхідні для ефективного функціонування підприємства, вони здійснюються з дозволу відповідного орендодавця. (Частина п'ята статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

6. Укладення договору оренди майна підприємства, його структурного підрозділу з іншими фізичними та юридичними особами здійснюється за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного трудовим колективом підприємства, його структурного підрозділу впродовж двадцяти днів з дня направлення їм повідомлення про намір орендувати відповідно цілісний майновий комплекс підприємства, структурного підрозділу. (Частина шоста статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

7. За наявності заяв про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу (за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу) або заяв про оренду нерухомого майна (за умови відсутності заяви бюджетної установи, організації) від двох або більше фізичних чи юридичних осіб орендар визначається орендодавцем на конкурсних засадах. (Абзац перший частини сьомої статті 9 в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

Порядок проведення конкурсу визначається: Фондом державного майна України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

У разі проведення конкурсу орендодавець надсилає копії проекту договору та інших матеріалів відповідним органам, зазначеним у частині другій цієї статті, у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу.

(Статтю 9 доповнено частиною сьомою згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

8. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також

неодержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду, арбітражного суду.

Стаття 10. Істотні умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є:
об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
термін, на який укладається договір оренди;
орендна плата з урахуванням її індексації;
порядок використання амортизаційних відрахувань;
відновлення орендованого майна та умови його повернення;
виконання зобов'язань;
забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; (Частина першу статті 10 доповнено абзацом згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)
порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; (Частина першу статті 10 доповнено абзацом згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)
відповідальність сторін;
страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна. (Пункт 1 статті 10 доповнено абзацом згідно із Законом N 651/97-ВР від 19.11.97)

2. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України, типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування. (Статтю 10 доповнено частиною згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

3. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

4. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору і у випадках, коли після його укладення (приведення у відповідність з цим Законом) законодавством встановлено правила, які погіршують становище орендаря.

5. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди.

Стаття 11. Оцінка об'єкта оренди

Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України (629-95-п).

Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди.

Стаття 12. Момент укладення договору оренди

1. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

У разі укладення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу та нерухомого майна з орендодавцем, зазначеним в абзацах другому та третьому статті 5 цього Закону, орендодавець у п'ятиденний термін після підписання сторонами договору повідомляє про це орган,

уповноважений управляти відповідним майном (у разі укладення договору оренди державного майна), та у випадках, передбачених абзацами другим - четвертим частини другої статті 9, - орган Антимонопольного комітету України. (Частина першу статті 12 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

У разі укладення договору оренди з підприємством воно у п'ятиденний термін повідомляє про це орендодавців, зазначених в абзацах другому та третьому статті 5 цього Закону, та орган, уповноважений управляти відповідним майном (у разі укладення договору оренди державного майна), а в разі укладення договору оренди структурного підрозділу підприємства - орган Антимонопольного комітету України. (Частина першу статті 12 доповнено абзацом третім згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

2. У разі передачі спору на розгляд суду, арбітражного суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду, арбітражного суду про укладення договору оренди і на умовах, зазначених у ньому.

Стаття 13. Передача об'єкта оренди

1. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

2. Орендоване майно (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення, частини будівель, споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна) включається до балансу орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. (Абзац перший частини другої статті 13 в редакції Закону N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. (Абзац другий частини другої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

(Частина друга статті 13 в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

3. Якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

4. Орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним. { Статтю 13 доповнено частиною четвертою згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

Стаття 14. Припинення діяльності підприємства, майно якого передано в оренду

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.

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

(*Стаття 14 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97*)

Стаття 15. правонаступництво у разі оренди

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

У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди. Сторони можуть встановити в договорі оренди, що в разі відчуження власником об'єкта договір оренди припиняється. { *Статтю 15 доповнено частиною другою згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007* }

(*Стаття 15 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97*)

Стаття 16. Гарантії прав працівників підприємств, що припинили свою діяльність

Працівникам підприємств, структурних підрозділів, що припинили свою діяльність відповідно до статті 14 цього Закону, з якими орендар не уклав трудові договори, забезпечуються соціально-правові гарантії, передбачені відповідним законодавством України для працівників, що звільняються у зв'язку із змінами в організації виробництва і праці. (*Стаття 16 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97*)

Стаття 17. Термін договору оренди

1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

2. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. (*Частина друга статті 17 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97*)

3. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право орендаря на укладення договору припиняється. { *Частина третя статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007* }

Стаття 18. Основні обов'язки орендаря

1. За договором оренди орендаря може бути зобов'язано використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно

до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону.

2. Орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

3. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

Стаття 18-1. Ремонт об'єкта оренди

1. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

2. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

3. Якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право:

відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту;

вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

{ Закон доповнено статтею 18-1 згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

Стаття 19. Орендна плата

1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати десяти відсотків вартості орендованого майна. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної плати.

(Частина перша статті 19 в редакції Законів N 768/97-ВР від 23.12.97; N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

2. Методика розрахунку, пропорції розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання орендної плати визначаються: Кабінетом Міністрів України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності. (Частина друга статті 19 в редакції Закону N 768/97-ВР від 23.12.97; із змінами, внесеними згідно із Законами N 685-XIV (685-14) від 20.05.99, N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

3. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

4. Орендарям збиткових підприємств, а також об'єктів, що мають важливе соціальне значення, орендодавець може надавати пільги щодо орендної плати. Порядок визначення таких підприємств (об'єктів), а також умови надання цих пільг встановлюються: Кабінетом Міністрів України - для підприємств (об'єктів), що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для підприємств (об'єктів), що належать Автономній Республіці Крим; органами

місцевого самоврядування - для підприємств (об'єктів), що перебувають у комунальній власності. (Частина четверта статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законами N 768/97-ВР від 23.12.97, N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

5. Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва використовують отриману відповідно до законодавства частину орендної плати для виконання організаційних функцій орендодавця. (Частина п'яту доповнено абзацом першим згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004; щодо тимчасового зупинення дії абзацу першого частини п'ятої статті 19 див. Закон N 2285-IV (2285-15) від 23.12.2004 - редакція до 31.03.2005р.)

Державні підприємства (крім тих, щодо яких прийнято рішення про приватизацію) мають право використовувати орендну плату, одержану від переданого ними в оренду окремо індивідуально визначеного майна, на поповнення власних обігових коштів.

6. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. (Статтю 19 доповнено частиною шостою згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

Стаття 20. Форми орендної плати

Орендна плата встановлюється, як правило, у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі.

Стаття 21. Зміна розмірів орендної плати

1. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін.

2. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. (Частина друга статті 21 в редакції Закону N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

(Частина третю статті 21 виключено на підставі Закону N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

4. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства.

Стаття 22. Суборенда

1. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

2. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

3. Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря.

Порядок використання плати за суборенду майна визначається: Кабінетом Міністрів України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди. { Статтю 22 доповнено частиною четвертою згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }
(*Частина третя статті 22 в редакції Закону N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004*)

Стаття 23. Право власності орендаря

1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно. (Частина перша статті 23 із змінами, внесеними згідно із Законом N 768/97-ВР від 23.12.97)

В разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника.

2. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, в тому числі у незавершеному виробництві, та доход (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно. (Частина друга статті 23 в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)

3. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. (Абзац перший частини третьої статті 23 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно. (Абзац другий частини третьої статті 23 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди.

(*Частина третя статті 23 в редакції Закону N 685-XIV (685-14) від 20.05.99*)

4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди. { Статтю 23 доповнено частиною четвертою згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

Стаття 24. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди

Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди орендодавцю, несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження. { Статтю 24 доповнено частиною згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

Орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

Передача в оренду майна, що було застраховане орендодавцем

або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування. { Статтю 24 доповнено частиною четвертою згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

Стаття 25. Приватизація об'єкта оренди

Приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства.

У разі приватизації орендованих нежилых приміщень у будинку між новим власником та іншими співкористувачами нежилых приміщень цього будинку, в тому числі закріплених за ними в установленому порядку на праві повного господарського відання або оперативного управління, повинна укладатися угода про спільне користування будинком і прибудинковою територією. (Статтю 25 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 685-XIV (685-14) від 20.05.99)
(Стаття 25 в редакції Закону N 326/95-ВР від 15.09.95)

Стаття 26. Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.
2. Договір оренди припиняється в разі:
закінчення строку, на який його було укладено;
приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
банкрутства орендаря;
загибелі об'єкта оренди;
ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем. { Частиною другою статті 26 доповнено абзацом згідно із Законом N 997-V (997-16) від 27.04.2007 }

3. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду, арбітражного суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

Стаття 27. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди

1. У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

2. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. (Абзац другий частини другої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

3. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених у частині першій цієї статті, орендар окремого індивідуально

визначеного майна зобов'язаний повернути це майно відповідному підприємству, господарському товариству, створеному в процесі приватизації (корпоратизації), або його правонаступнику.

У разі припинення за цих же обставин договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу орендар за згодою орендодавця передає об'єкт оренди органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном. Зазначений орган або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів прийняти об'єкт оренди в своє управління. (Частина третя статті 27 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

(Частина третя статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законами N 768/97-ВР від 23.12.97, N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Стаття 28. Захист права орендаря на орендоване майно

1. Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності.

2. Орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Стаття 29. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди

За невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором.

Стаття 30. Відповідальність орендаря в разі його банкрутства

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

(Статтю 31 виключено на підставі Закону N 326/95-ВР від 15.09.95)

Стаття 32. Контроль за використанням майна, переданого в оренду

Контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до цього Закону здійснюють державну політику у сфері оренди.

Контроль за використанням іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду, здійснюють органи, уповноважені управляти підприємством, яке є орендодавцем цього майна.

(Закон доповнено статтею 32 згідно із Законом N 1905-IV (1905-15) від 29.06.2004)

Президент України

Л. КРАВЧУК

м. Київ, 10 квітня 1992 року

N 2269-XII