

## ЗАКОН УКРАЇНИ

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

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

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

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

1) статтю 759 доповнити новою частиною третьою такого змісту:

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

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

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

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

5) частину другу статті 769 викласти в такій редакції:

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

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

6) у статті 776:

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

7) у статті 777:

- абзац перший частини першої викласти в такій редакції:

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

- абзац другий частини першої викласти в такій редакції:

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

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

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

8) у статті 778:

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

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

- частину четверту:

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

доповнити новим абзацом такого змісту:

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

9) у статті 782:

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

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

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

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

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

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

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

12) частину другу статті 793 викласти у такій редакції:

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

13) частину першу статті 794 викласти в такій редакції:

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

14) у статті 795:

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

- друге речення частини другої викласти в такій редакції:

-“3 цього моменту припиняється нарахування орендної плати за договором”;

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

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

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

- 1) у статті 283:
  - частину третю викласти в такій редакції:  
“3. Об'єктом оренди можуть бути:  
державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси;  
нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);  
інше окреме індивідуально визначене майно.”;
- 2) у статті 284:
  - у частині першій виключити слова “порядок використання амортизаційних відрахувань;” та “або викупу”;
  - частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:  
-“Якщо предметом договору найму (оренди) є державне та комунальне майно, положення цього розділу Кодексу застосовуються також з урахуванням особливостей та обмежень, встановлених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. У випадках, коли Законом України “Про оренду державного та комунального майна” визначено інше регулювання, ніж положеннями цього розділу Кодексу, застосовуються положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”;
  - частину другу викласти в такій редакції:
  - “2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, якщо здійснення такої оцінки вимагається законом. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Законодавством про оренду державного та комунального майна може бути передбачено право орендодавця включити до договору умову, яка надає орендодавцю право відмовитись від договору у разі відмови орендаря від приведення договору у відповідність із законодавством, що змінилося.”;
  - частину четверту:  
-після слів “умов договору оренди” доповнити словами “, крім договору оренди державного та комунального майна,”;
- 3) у статті 285:

- частину першу доповнити словами “, якщо інше не передбачено законодавством”;
- у частині четвертій виключити слова “відчуження цього майна або”;
- 4) у статті 286:
  - у частині першій слово “Розмір” замінити словами “Якщо інше не встановлено законодавством, розмір”;
  - частину другу викласти в такій редакції:
    - “Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Порядок реалізації цього права орендарем державного та комунального майна визначається Кабінетом Міністрів України.”;
  - частину третю доповнити словами “, крім орендної плати за договором оренди державного та комунального майна”;
- 5) Статтю 287 викласти в такій редакції:
  - “Стаття 287. Оренда державного та комунального майна
  - 1. Оренда державного та комунального майна регулюється законом.”;
- 6) у статті 289:
  - частину першу доповнити другим реченням такого змісту:
    - “Право на викуп державного та комунального майна виникає, якщо таке право передбачено законом про приватизацію державного та комунального майна.”;
  - частину четверту виключити;
- 7) статтю 291 доповнити новою частиною п’ятою такого змісту: “5. Підстави і правові наслідки припинення і розірвання договору оренди державного та комунального майна визначаються законом. ”.

## II. Прикінцеві положення.

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

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

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

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

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