

# ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про орендні будинки

Цей Закон визначає правові, економічні та організаційні засади створення та використання орендних будинків.

### Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) власник орендного будинку – держава Україна в особі державної спеціалізованої фінансової установи, яка визначається Кабінетом Міністрів України, орган місцевого самоврядування, фізична або юридична особа, яким належить право володіння, користування та розпоряджання нежитловими приміщеннями, квартирами, допоміжними приміщеннями орендного будинку, та самим будинком, зареєстроване у встановленому законом порядку.

2) допоміжні приміщення - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації орендного будинку та побутового обслуговування його мешканців (вестибюлі, колясочні, комори, сміттекамери, горища, сходові клітини, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

3) замовник будівництва орендного будинку – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок)/реконструкції будинку чи нежитлових будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків, і подала в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів відповідну заяву;

4) нежитлове приміщення орендного будинку (далі - нежитлове приміщення) – ізольоване приміщення в орендному будинку, що не відноситься до орендного житла і допоміжних приміщень, призначене для задоволення соціальних та інших потреб громадян, які проживають в орендному будинку і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

5) орендне житло – житлове приміщення, розміщене у орендному будинку;

6) орендний будинок – будівля капітального типу, яка складається з орендного житла (квартир) та нежитлових приміщень, що підлягають передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам;

7) реєстр орендного житла – електронна інформаційна система, яка ведеться органами місцевого самоврядування на відповідній території, що забезпечує облік відомостей про орендні будинки (орендне житло та нежитлові приміщення в орендних будинках), які підлягають передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам.

8) управління орендним будинком – діяльність щодо забезпечення належного утримання, експлуатації та ремонту орендного будинку і прибудинкової території, ефективного використання орендного житла, допоміжних і нежилых приміщень, а також прибудинкових територій та забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб його наймачів (орендарів);

9) управитель орендного будинку (далі – управитель) – суб'єкт господарювання, який за договором із власником орендного будинку забезпечує належне утримання, експлуатацію та ремонт орендного будинку і прибудинкової території, ефективного використання орендного житла, нежитлових приміщень та забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб його наймачів (орендарів) та відповідає кваліфікаційним вимогам відповідно до законодавства.

## **Стаття 2. Сфера дії Закону**

1. Дія цього Закону поширюється на правовідносини, що виникають при будівництві орендних будинків та реалізації їх власниками і наймачами (орендарями) своїх прав та обов'язків.

2. До правовідносин, пов'язаних із наймом (орендою) орендного житла застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо найму (оренди) житла з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

3. До правовідносин, пов'язаних із орендою нежитлових приміщень, застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо оренди нерухомого майна з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

## **Стаття 3. Особливості правового статусу орендного будинку**

1. Право власності на орендний будинок може належати одній особі чи двом або більше особам на праві спільної сумісної або часткової власності.

2. Орендне житло державної та комунальної форми власності використовується виключно для передачі його в найм (оренду) і не може

бути передано у власність наймачу (орендарю). Допоміжні приміщення належать до неподільного майна орендного житлового будинку та не можуть бути передані у власність наймачу (орендарю) або оренду.

Орендні будинки приватної форм власності використовується для передачі його в найм (оренду) та можуть бути передані у власність наймачу (орендарю) на встановлених власником умовах, відповідно до Цивільного кодексу України.

3. Нежитлові приміщення можуть передаватися в оренду.

4. Передача житлових і (або) нежитлових приміщень у власність наймачам (Орендарям) або третім особам, переобладнання орендного житла в нежитлові приміщення не допускається, до виключення орендного будинку з реєстру орендних будинків.

Забороняється реєстрація місцезнаходження юридичних осіб у житлових приміщеннях орендного будинку.

Наймачам (орендарю) та третім особам заборонено використовувати житлові приміщення у орендних житлових будинках для ведення господарської діяльності.

Виключення орендного будинку з реєстру орендного житла здійснюється не раніше ніж через 10 років після включення.

У разі, якщо будівництво орендного житлового будинку здійснювалось за рахунок коштів, залучених під державні гарантії, виключення такого будинку з реєстру орендного житла забороняється.

#### **Стаття 4. Формування фонду орендного житла**

1. Фонд орендного житла формується:

із збудованих будинків, за умови, що такі будинки збудовано, або реконструйовано не більше ніж 3 роки тому до дати подання заяви про включення такого будинку в реєстр орендного житла;

шляхом нового будівництва орендних будинків та реконструкції нежитлових будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків, за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб;

2. Функції замовника будівництва державних орендних будинків, покладаються на державну спеціалізовану фінансову установу, яка визначається Кабінетом Міністрів України, як державного замовника будівництва.

Функції замовника будівництва муніципальних орендних будинків на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування можуть покладатись на державну спеціалізовану фінансову установу, яка визначається Кабінетом Міністрів України, як державного замовника

будівництва, або на виконавчі органи відповідних рад чи утворені ними юридичні особи.

Функції замовника будівництва приватних орендних будинків можуть покладатися на юридичних та фізичних осіб, які здійснюють фінансування будівництва за рахунок власних коштів.

4. Джерелами фінансування будівництва орендних будинків є кошти державного, місцевих бюджетів та приватних інвесторів.

Планування видатків державного бюджету на будівництво орендних будинків здійснюється Кабінетом Міністрів України та подається на розгляд Верховній Раді України у складі Державного бюджету на наступний рік окремою статтею. Попередні розрахунки витрат державного бюджету з будівництва орендного житла виходять з урахуванням спрямування на будівництво орендного житла не менше 0,1 відсотка від запланованого рівня валового внутрішнього продукту на відповідний рік.

### **Стаття 5. Особливості будівництва орендних будинків**

1. Будівництво орендних будинків здійснюється відповідно до законодавства у сфері містобудування, державних будівельних норм і правил з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

2. Вимоги до мінімальних розмірів орендного житла в орендних будинках та відсоток площі нежитлових приміщень в орендному будинку визначаються державними будівельними нормами.

3. Орендне житло повинно бути придатне для проживання та може бути обладнане майном (меблі, побутова техніка та інші предмети домашнього вжитку, а також засоби зв'язку).

4. Мінімальні вимоги до енергетичної ефективності орендного житла в орендних будинках визначаються у порядку, передбаченому статтею 6 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель».

5. Земельна ділянка для будівництва та подальшої експлуатації державного, комунального орендного будинку із земель державної та комунальної власності надається за результатами проведення конкурсу безкоштовно в постійне користування в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Зміна статусу орендного будинку є підставою для нарахування та сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, з моменту настання зазначених змін, а також, в цей момент власник орендного будинку набуває обов'язок сплати до відповідного бюджету коштів на розвиток інфраструктури у розмірі, що еквівалентний розміру коштів пайової участі в розвиток інфраструктури, від внесення яких він був звільнений з підстав, передбачених частиною шостою статті 5 цього Закону. Обчислення розміру

орендної плати за землю здійснюється відповідно до Податкового кодексу з урахуванням індексів інфляції.

6. Замовник нового будівництва/реконструкції державного, муніципального, приватного орендного будинку звільняється від перерахування коштів пайової участі у розвиток інфраструктури населеного пункту.

## **Стаття 6. Облік орендного житла та нежитлових приміщень в орендних будинках.**

1. Орендні житлові та нежитлові приміщення підлягають обліку. Облік орендного житла і нежитлових приміщень в орендних будинках, а також договорів оренди, здійснюється органом місцевого самоврядування за місцем розташування такого будинку.

2. Для здійснення обліку органи місцевого самоврядування ведуть реєстр орендного житла на території відповідного населеного пункту або окремої територіальної громади (далі - реєстр).

3. Відомостями щодо орендного житла, які підлягають обліку, є:  
адреса орендного будинку;  
інформація про власника(ів) орендного будинку;  
інформація про управителя орендного будинку;  
кількість та площа орендного житла в орендному будинку;  
розмір середньої орендної плати за м<sup>2</sup>, визначений за минулий календарний рік;  
площі нежитлових приміщень будинку.

4. Порядок обліку орендного житла в орендних будинках та виключення його з реєстру визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

5. Реєстр є відкритим, органи місцевого самоврядування забезпечують вільний доступ до даних реєстру шляхом їх оприлюднення на своїх офіційних веб-сайтах, а також наданням інформації за запитом у порядку, визначеному Законом України «Про доступ до публічної інформації».

## **Стаття 7. Управління орендним будинком**

1. Управління орендним будинком здійснюється його власником або уповноваженою ним особою.

Управління муніципальним орендним будинком здійснюють безпосередньо органи місцевого самоврядування, територіальна громада або інші уповноважені цими органами суб'єкти.

Управління державним орендним будинком здійснюють безпосередньо органи місцевого самоврядування на підставі відповідного рішення суб'єкта управління об'єктами державної власності про передачу в управління або інші уповноважені суб'єкти.

2. За рішенням власника або іншого уповноваженого на це суб'єкта, функції з управління орендним будинком можуть передаватися іншому управителю.

В такому випадку:

управитель державного орендного будинку визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики;

управитель приватного орендного будинку визначається власником такого будинку;

управитель муніципального орендного будинку визначається за результатами конкурсу, порядок проведення якого затверджується відповідним органом місцевого самоврядування.

3. Управління орендним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління орендним будинком (далі – договір управління).

Істотними умовами договору управління є:

предмет договору;

характеристика орендного будинку (будинків), що передається (передаються) в управління;

строк дії договору;

ціна (вартість) послуг з управління;

порядок оплати послуг з управління;

права та обов'язки сторін;

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору управління державним орендним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Умови договору управління муніципальним орендним будинком повинні бути затверджені відповідними органом місцевого самоврядування відповідно до істотних умов договору управління, визначених абзацом другим частини третьої статті 7 цього Закону .

4. Вартість послуг з управління державним та муніципальним орендним будинком встановлюється виходячи з розміру плати за користування орендним житлом, нежитловими приміщеннями та рівнем сплати відшкодування вартості житлово-комунальних послуг наймачами за відповідний розрахунковий період відповідно до методики, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування житлової політики.

5. Управитель забезпечує управління житлом шляхом надання послуг по утриманню та експлуатації орендного житлового будинку, управління майном і грошовими коштами, а також за допомогою укладення договорів з постачальниками комунальних послуг у разі, якщо ці договори не можуть бути укладені безпосередньо наймачами (орендарями), і забезпечує виконання зазначених договорів, дотримання правил з експлуатації допоміжних приміщень, представляє інтереси наймачів (орендарів) у відносинах з органами державного і місцевого самоврядування.

6. Управитель несе відповідальність за наслідки управління орендним житловим будинком з порушенням технічних норм і правил надійної експлуатації відповідно до положень укладеного договору на управління.

### **Стаття 8. Договір найму (оренди) орендного житла**

1. Власник або управитель орендного будинку розміщує в місцевих друкованих засобах масової інформації та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати орендне житло у найм (оренду), у якому зазначає характеристики вільних житлових приміщень (площа, поверх, кількість кімнат тощо), вартість найму (оренди) та адресу, за якою приймаються заяви щодо найму (оренди).

Інформація про укладення договорів найму (оренди) житла в муніципальних та державних орендних будинках обов'язково публікується на сайті власника або управителя такого орендного будинку.

У порядку черговості надходження заяв, власник або управитель укладає із заявниками договори найму (оренди), які реєструються в органах місцевого самоврядування та є єдиною підставою для заселення орендного житла.

Зазначені приміщення надаються в найм (оренду) незалежно від перебування заявника на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Житлові приміщення в державних, муніципальних орендних будинках не надаються іноземним громадянам, особам без громадянства, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів, учасниками яких є Україна.

2. За договором найму (оренди) орендного житла одна сторона (наймодавець) - власник або управитель, передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) орендне житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

3. Договір найму (оренди) житла укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується.

4. Договір найму (оренди) житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років з правом подальшої пролонгації терміну договору.

Істотними умовами договору найму (оренди) орендного житла є:

сторони договору;

предмет договору;

характеристика орендного житла, що передається в найм (оренду);

розмір плати за користування орендним житлом;

перелік житлово-комунальних послуг;

строк дії договору;

порядок та умови внесення оплати за найм (оренду), умови його зміни;

права та обов'язки сторін;

умови страхування орендованого житла;

відповідальність сторін;

умови та порядок розірвання договору.

Умови договору найму (оренди) орендного житла в державних і муніципальних орендних будинках повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

5. Власник або управитель не може відмовити фізичній або юридичній особі в укладенні договору найму (оренди) орендного житла, окрім випадків:

- відсутності вільних житлових приміщень або наявності у таких фізичних або юридичних осіб заборгованості з плати за найм (оренду) орендного житла;

- порушення наймачем правил користування орендованим житлом, встановлених наймодавцем;

- якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одному будинку;

- приведення наймачем орендного житла у непридатність для його використання або інші підстави, встановлені законом.

6. Наймач житлового приміщення має право зареєструвати орендоване житлове приміщення своїм місцем проживання у порядку, визначеному законодавством.

7. У разі невиконання чи неналежного виконання наймачем орендного житла умов договору найму (оренди) орендного житла такий договір може бути розірвано наймодавцем в односторонньому порядку згідно з умовами договору, зокрема, з таких причин:

1) заборгованість наймачем плати за найм (оренду) орендного житла за два місяці поспіль;

2) порушення наймачем правил користування орендованим житлом, встановлених наймодавцем;

3) якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одному будинку;

4) приведення наймачем орендного житла у непридатність для його використання або інші підстави, встановлені законом.

Наймодавець зобов'язаний повідомити наймача (орендаря) у письмовій формі про наміри одностороннього розірвання договору найму (оренди) за один місяць до розірвання, надавши обґрунтування.

Дія договору найму (оренди) житлового приміщення припиняється у зв'язку зі знищенням житла або у разі смерті одинокого наймача.

8. Зміна власника, форми власності чи статусу орендного житлового будинку не є підставою для припинення договору найму (оренди) орендного житла.

9. Наймач житлового приміщення не має права передавати орендоване житлове приміщення в піднайм.

10. Наймач житлового приміщення не має права використовувати орендоване житлове приміщення для ведення господарської діяльності.

11. Збитки, заподіяні в результаті неналежного користування приміщеннями або внаслідок порушення положень законодавства або договору найму (оренди), відшкодовується наймачем.

12. Перегляд умов договору найму (оренди) житла може здійснюватися не частіше ніж один раз на рік.

13. Права та обов'язки власника або управителя та наймача виникають на підставі укладеного ними договору оренди житла та регулюються Цивільним кодексом України і цим Законом.

### **Стаття 9. Плата за найм (оренду) орендного житла**

1. Плата за наймання (оренду) орендного житла в орендних будинках, встановлюється договором найму (оренди) та складається з щомісячних платежів за:

- 1) користування орендним житлом;
- 2) відшкодування вартості комунальних послуг, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії»;
- 3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку та прибудинкової території, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з загальної площі житла, що орендується.

Для визначення розміру плати за наймання (оренду) орендного житла в орендних будинках для юридичних та фізичних осіб використовується однаковий підхід.

Розмір плати за користування орендним житлом не може включати в себе вартість отриманої вигоди від пільг, передбачених частинами п'ятою та шостою статті 5 цього Закону, отриманих замовником або власником при будівництві та експлуатації орендного будинку.

Зміна розміру плати за користування орендним житлом в орендних будинках може здійснюватися не частіше ніж один раз на рік, на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни тарифів і цін, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством або договором.

Власник або управитель орендного будинку зобов'язаний письмово повідомити наймача про зміну розміру плати за користування житловим приміщенням та/або зміну вартості відшкодування комунальних послуг не пізніше ніж за один місяць до зміни, надавши обґрунтування.

2. Плата за користування житловим приміщенням в державних та муніципальних житлових будинках, встановлюється договором найму (оренди) та складається з щомісячних платежів за:

- 1) користуванням орендним житлом;

2) відшкодування вартості комунальних послуг, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії»;

3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку та прибудинкової території, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з загальної площі житла, що орендується.

Для визначення розміру плати за користування житловим приміщенням в державних та муніципальних житлових будинках для юридичних та фізичних осіб використовується однаковий підхід.

Плата за користування орендним житлом в муніципальних та державних орендних будинках розраховується на підставі Методик розрахунку орендної плати за державне, комунальне майно та пропорції її розподілу, визначених Кабінетом Міністрів України або органами місцевого самоврядування.

Плата, отримана за користування орендним житлом в державних та муніципальних орендних будинках зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету та може спрямовуватися на придбання, реконструкцію, будівництво іншого орендного житла або капітальний ремонт існуючого, за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

Методика розподілу плати за користування орендним житлом між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для орендних будинків державної форми власності затверджується Кабінетом Міністрів України.

Пільги та субсидії на оплату комунальних послуг в орендних будинках встановлюються у порядку, визначеному законодавством.

## **Стаття 11. Особливості оренди нежитлових приміщень в державному орендному будинку чи муніципальному орендному будинку**

1. Власник або управитель державного чи муніципального будинку (орендодавець) розміщує в місцевих офіційних друкованих засобах масової інформації на веб-сайтах органів місцевого самоврядування та на своєму офіційному веб-сайті оголошення про намір передати нежитлові приміщення в оренду, у якому зазначає характеристики нежитлових приміщень, вартість оренди та адресу, за якою приймаються заяви щодо оренди та затверджену Кабінетом Міністрів України форму договору.

2. Фізичні та юридичні особи (орендарі), які бажають укласти договір оренди нежитлового приміщення в державному чи муніципальному орендному будинку, направляють орендодавцю заяву до якої додаються:

проект договору оренди, за встановленою Кабінетом Міністрів України формою;

копії установчих документів орендаря/копії сторінок паспорта для фізичної особи (сторінки 1, 2 та сторінка із зазначенням останнього місця проживання);

копія ліцензії орендаря на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у разі якщо на об'єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню).

Заява подається у довільній формі, із зазначенням ідентифікаційного коду за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань для юридичних осіб/реєстраційного номеру облікової картки платника податків для фізичних осіб (крім тих, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті).

Приймання заяв про оренду здійснюється протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення.

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником.

У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди, порядок проведення якого затверджується: Кабінетом Міністрів України - для державних орендних будинків; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для муніципальних орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для муніципальних орендних будинків.

За результатами проведеного конкурсу орендодавець укладає договір оренди нежитлових приміщень в орендному будинку (далі – об'єкт оренди).

3. Для визначення вартості нежитлових приміщень проводиться незалежна оцінка об'єкта оренди у порядку, визначеному Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

4. Плата за найм (оренду) нежитлових приміщень в орендних будинках, встановлюється договором найму (оренди) та складається з щомісячних платежів за:

- 1) користування нежитловим приміщенням;
- 2) відшкодування вартості комунальних послуг, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії»;
- 3) відшкодування витрат на утримання орендного будинку та прибудинкової території, розрахунок розміру яких здійснюється виходячи з загальної площі житла, що орендується.

Для визначення розміру плати за найм (оренду) нежитловими приміщеннями в орендних будинках для юридичних та фізичних осіб використовується однаковий підхід.

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

Істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- строк дії договору;
- орендна плата з урахуванням її індексації та строки її внесення;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- права та обов'язки сторін, у тому числі обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна;
- забезпечення виконання зобов'язань за договором - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- умови розірвання договору та звільнення приміщення.

6. Орендар сплачує орендну плату за користування нежитловими приміщеннями в будь-якому випадку навіть за той час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає і не залежали від вини орендодавця; незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря.

7. Плата, отримана за користування об'єктом оренди в державних та муніципальних орендних будинках зараховується до відповідного державного або місцевого бюджету та спрямовується на придбання, реконструкцію, будівництво іншого орендного житла або капітальний ремонт існуючого, за вирахуванням плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя, та частини, що спрямовується для відшкодування вартості комунальних послуг та вартості утримання орендного будинку, виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління, суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління.

8. Методика розподілу орендної плати за користування нежитловими приміщеннями між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем для державних орендних будинків затверджується Кабінетом Міністрів України.

Методика розподілу орендної плати за користування нежитловими приміщеннями між відповідним бюджетом, орендодавцем і управителем затверджується органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для орендних будинків, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для муніципальних орендних будинків) на тих самих методологічних засадах, як і для державних орендних будинків.

9. Орендна плата встановлюється у грошовій формі.

10. Поточний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

11. Капітальний ремонт нежитлових приміщень, переданих в оренду, проводиться орендодавцем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

12. Ризик випадкового знищення 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. Орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди.

13. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи або припинення підприємницької діяльності фізичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;

смерті фізичної особи-підприємця, яка була орендарем або орендодавцем.

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

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

## **Стаття 12. Особливості надання комунальних послуг в орендному будинку**

1. Споживачем комунальних послуг в орендному будинку є його власник, а у разі укладення ним договору управління орендним будинком - управитель.

2. Власник орендного будинку або управитель забезпечує наймачів орендного житла нежитлових приміщень в орендному будинку комунальними послугами відповідно до умов договору найму (оренди).

Власник або управитель зобов'язані забезпечити окремий облік наданих комунальних послуг для житлових, нежитлових та допоміжних приміщень відповідно.

Власник або управитель зобов'язані забезпечити розподіл рахунків постачальників комунальних послуг між наймачами/орендарями виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та обсягів комунальних послуг, визначених відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» та Закону України «Про ринок електричної енергії».

3. До власника або управителя орендного будинку, в частині надання комунальних послуг для житлових приміщень виконавці комунальних послуг, застосовують ціни/тарифи на такі послуги, які встановлені уповноваженим органом для населення.

## **Стаття 13. Відповідальність за порушення вимог цього закону**

За порушення вимог цього Закону при новому будівництві та утриманні орендних будинків суб'єкти господарювання несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

## Стаття 14. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27 із наступними змінами) :

частину другу статті 92 доповнити пунктом "е" такого змісту:

«е) підприємства, установи, організації для будівництва орендних будинків відповідно до Закону України «Про орендні будинки»;

абзац п'ятий частини другої статті 134 після слів «місцевих бюджетів» доповнити словами «, державних та муніципальних орендних будинків;»;

пункт «в» частини першої статті 141 доповнити словами:

«, юридичних та фізичних осіб-підприємців - власників орендних будинків».

2) Статтю 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1995 р., № 15, ст. 99 із наступними змінами) доповнити частиною одинадцятою такого змісту:

«11) Відносини щодо оренди житлових, нежитлових приміщень в орендних будинках державної та комунальної форми власності регулюються Законом України «Про орендні будинки».

3) У Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами):

частину першу статті 26 доповнити пунктом 58 такого змісту:

«58) затвердження порядку проведення конкурсу на визначення управителя орендного будинку.»;

у підпункті 2 пункту а) частини першої статті 30 після слів «вирішення питань щодо використання нежилих приміщень, будинків і споруд, що належать до комунальної власності» додати слова «ведення реєстру орендних будинків, реєстру орендного житла, в тому числі в складі орендних будинків».

4) Абзац дванадцятий частини першої статті 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 40, ст. 524 із наступними змінами) після слів «управління

нерухомістю» доповнити словами «, будівництво та управління орендними будинками».

5) Пункт 3 частини четвертої статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343 із наступними змінами) після слів «соціального призначення» доповнити словом «, орендного»;

б) У Податковому кодексі України:

Підпункт 14.1.36 пункту 14.1 статті 14 викласти в такій редакції:

«14.1.36. господарська діяльність - діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, орендою житла в орендних будинках для працівників такої особи, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема за договорами комісії, доручення та агентськими договорами;

доповнити статтю 142 новим пунктом 142.4 такого змісту:

«звільняється від оподаткування прибуток підприємств, отриманий відповідно до Закону України «Про орендні будинки» в якості плати за управління орендним будинком, що зараховується на розрахунковий рахунок управителя та плати, що спрямовується для виконання організаційних функцій, пов'язаних з передачею в управління, суб'єктом, уповноваженим на укладання відповідного договору управління орендним будинком»;

доповнити пункт 165.1 статті 165 підпунктом 165.1.60 такого змісту:

"165.1.60. сума коштів, яка сплачується роботодавцем платника податку за оренду житла в орендних будинках для платника податку.»;

підпункт 197.15. статті 197 викласти в такій редакції:

«Звільняються від оподаткування операції з постачання будівельно-монтажних робіт з будівництва доступного житла та житла, що будується за державні кошти, а також орендних будинків».

доповнити підпункт 266.2.2. пункту 266.2. статті 266 новим підпунктом м) такого змісту:

«м) державні та муніципальні орендні будинки, що збудовані (реконструйовані) та внесені до відповідного реєстру відповідно до вимог Закону України «Про орендні будинки»;

7) В частині першій статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 51, ст.553) після слів «У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме:

підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення» додати слова «державні орендні будинки, муніципальні орендні будинки, орендні будинки приватної форми власності».

4. Кабінету Міністрів України у річний строк з дня набрання чинності цим Законом:

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації положень цього Закону;

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

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

**Голова Верховної Ради  
України**