

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

1. Мета

Мета проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону, акта) полягає у врегулюванні питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна та суттєво змінено норми Закону України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна».

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна, яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна,

норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

3. Основні положення проєкту акта

Проєктом Закону пропонується врегулювати невідповідність норм, визначених у Законі про оренду, Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна.

При цьому у випадках, коли Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, що регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, визначено інше регулювання, ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, пропонується застосовувати норми, передбачені Законом про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму; правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується регулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди;

4. Правові аспекти

У сфері оренди державного та комунального майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проєкту Закону не матиме впливу на надходження та витрати державного та/або місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт акта було оприлюднено з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 року № 996.

Проєкт акта не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних інформаційних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку та не потребує проведення цифрової експертизи Міністерства цифрової трансформації України.

7. Оцінка відповідності

У проєкті акта відсутні положення, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проєкті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

Реалізація проєкту акта не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; на розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; на ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забрудненості атмосферного повітря, води, земель, інші суспільні відносини.

Обов'язковими критеріями, за якими буде оцінюватись ефективність проєкту Закону, є:

- розмір надходжень до державного бюджету;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Суб'єкти господарювання (орендарі)	Позитивний	Врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, з нормами, визначеними у Законі України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», надасть змогу орендодавцям та орендарям державного та комунального майна забезпечити правильне та однакове застосування законодавства у цій сфері.
Держава	Позитивний	
Органи місцевого самоврядування	Позитивний	

В. о. Голови Фонду державного майна України



Ольга БАТОВА

_____ 2022 р.