

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

1. Мета

Проєкт Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону, акта) розроблено з метою істотного удосконалення, спрощення і скорочення процедур оренди державного й комунального майна для досягнення прозорості та відкритості процесу передачі в оренду державного і комунального майна, а також врегулювання питання повноважень окремих державних органів, які стосуються оренди державного та комунального майна.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проєкт акта розроблено на виконання пункту 1.42 Плану організації підготовки проєктів актів та виконання інших завдань, необхідних для реалізації Закону України від 09.01.2025 № 4196-ІХ «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (доручення Прем'єр-міністра України від 14.04.2025 № 6583/1/1-25).

У зв'язку з істотною зміною підходів до управління державними та комунальними активами, яка передбачена Законом України від 09.01.2025 № 4196-ІХ «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (далі – Закон № 4196-ІХ) виникла необхідність перегляду чинного орендного законодавства.

Нові реалії включають зменшення частки державного майна через корпоратизацію підприємств та введення нового речового права – узуфрукта, що потребує системного оновлення правової бази.

Законом № 4196-ІХ передбачено обов'язок учасників (засновників) підприємства чи уповноваженого суб'єкта управління об'єктами державної власності ухвалити рішення про припинення підприємства (крім державних некомерційних підприємств), єдиним учасником (засновником) якого є держава. Ця вимога не поширюється на підприємства, щодо яких відкрито провадження у справі про банкрутство.

Такі підприємства можуть бути перетворені на акціонерне товариство чи товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, або на державне некомерційне підприємство.

Одночасно з рішенням про перетворення уповноважений орган управління визначає перелік майна, яке увійде до статутного капіталу відповідної юридичної особи, та майна, яке буде передане їй у користування на праві узуфрукта.

Оренда державного майна, яке увійде до статутних капіталів відповідних юридичних осіб, надалі регулюватиметься законодавством, що визначає порядок оренди майна господарських товариств, у статутному капіталі яких 50 відсотків акцій (часток) належать державі.

Водночас існує правова невизначеність щодо можливості узуфруктарія державного майна виступати орендодавцем.

У статті 9¹ Закону України «Про управління об'єктами державної власності» вказано, що узуфруктарій може передавати таке майно в оренду у випадках та порядку, встановлених законом. Проте Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) (з урахуванням змін, внесених Законом № 4196-IX) таке право для балансоутримувачів не передбачено (на відміну від права Фонду державного майна України виступати орендодавцем майна, переданого на праві узуфрукта).

Таким чином, у ході реалізації вимог Закону № 4196-IX (а саме – корпоратизації державних підприємств) положення Закону про оренду будуть поширюватися на майно установ та організацій, а також державне та комунальне майно, передане на праві узуфрукта.

Враховуючи наведене, Закон про оренду та орендне законодавство загалом потребують кардинальних змін, які будуть спрямовані насамперед на спрощення певних процедур, а також усунення прогалин і неузгодженостей, виявлених під час практичної реалізації Закону про оренду та підзаконних нормативно-правових актів.

У такому разі недоцільно вносити редакційні зміни, а тому Закон про оренду потребує викладення в новій редакції.

Також вносяться зміни до Законів України «Про свободу совісті та релігійні організації», «Про управління об'єктами державної власності» щодо оренди державного та комунального майна та до Закону України «Про Фонд державного майна України» щодо повноважень Фонду державного майна України у сфері оренди державного майна.

Ці зміни створюють сприятливе правове поле для інвестицій та ефективного залучення державного та комунального майна до господарського обігу.

3. Основні положення проєкту акта

У проєкті Закону встановлено порядок передачі державного та комунального майна в оренду, який спрощує процедуру, визначену Законом про оренду, та забезпечує прозорість, конкурентність і максимальну економічну віддачу державі та місцевим органам влади від надання майна в оренду, зокрема:

- впроваджується заміна терміна «балансоутримувач» на новий термін «правокористувач», який охоплює всіх утримувачів державного та комунального майна незалежно від речового права;

- впроваджується гнучкий підхід до визначення орендодавця, зокрема, надається право Кабінету Міністрів України та органам місцевого самоврядування самостійно визначати правокористувачів, які можуть передавати майно в оренду;

- передбачається можливість узуфруктарія державного або комунального майна виступати орендодавцем;

- планується опублікування орендодавцями в ЄТС відомостей про майно, яке тимчасово не використовується, замість формування двох переліків: Переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні та Переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону. Зазначене зменшить кількість адміністративних рішень, необхідних для передачі майна в оренду.

При цьому встановлюється обов'язок для власників державного майна щоквартально надавати Фонду державного майна України відомості про державне майно, яке тимчасово не використовується та може бути передане в оренду. Це забезпечить прозорість та ефективне виявлення майна, що не використовується і може бути залучене до оренди, сприяючи раціональному використанню державних активів;

- змінено процедуру та строки розгляду заяв потенційних орендарів, зацікавлених в оренді державного та комунального майна, відомості про яке опубліковано в ЕТС;

- змінено процедуру та строки розгляду заяв потенційних орендарів, зацікавлених в оренді державного та комунального майна, відомості про яке не опубліковано в ЕТС.

Проектом Закону передбачено граничний строк розгляду заяви 30 днів, тоді як відповідно до Закону про оренду заява могла розглядатися до 50 днів (орендодавець протягом трьох робочих днів з дати отримання заяви передавав її балансоутримувачу такого майна. Балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання такої заяви приймає рішення про намір передачі майна в оренду або рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного переліку. При необхідності погодження з уповноваженим органом управління рішення приймалось балансоутримувачем протягом 40 робочих днів).

Вказане значно скоротить граничні строки прийняття рішень та спростить бюрократичні процедури.

Визначено чіткий строк прийняття рішення про укладення або відмову в укладенні договору з дати отримання заяви про укладення договору оренди без проведення аукціону (15 днів).

Проектом Закону запроваджується можливість оперативно реагувати на зміни в правовому регулюванні оренди шляхом делегування Фонду державного майна України повноважень із затвердження типового договору оренди державного майна у межах істотних умов, визначених законом.

Встановлюються чіткі умови та обов'язки орендодавця та орендаря при передачі та поверненні об'єктів оренди.

Проектом Закону не передбачається можливості зарахування витрат орендаря на здійснення поточного та/або капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди, якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан.

Водночас проектом Закону визначено: якщо власник не надав згоди на здійснення капітального ремонту об'єкта оренди, що перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право вимагати розірвання договору оренди.

У проекті Закону чітко вказано: якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою власника, створена нова річ, орендар не стає її співвласником.

Визначаються обов'язки та права орендаря щодо утримання об'єкта оренди.

Проектом Закону передбачено, що за письмовою згодою орендодавця можна передавати в суборенду майно, отримане в оренду як на аукціоні, так і без аукціону.

Замість тривалої та громіздкої процедури продовження договорів оренди через аукціони визначається право орендаря, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди державного та комунального майна, на укладення договору оренди на новий строк.

Ця новела має на меті створити більш стабільні та передбачувані умови для орендарів, що сприятиме їх зацікавленості у довгостроковому і відповідальному використанні державного та комунального майна.

Проектом Закону передбачено, що Кабінет Міністрів України та органи місцевого самоврядування отримують повноваження самостійно визначати механізми розрахунку стартової орендної плати.

Слід окремо зазначити, що зберігається право на отримання майна в оренду без аукціону, а перелік осіб, які матимуть таке право, залишається незмінним.

4. Правові аспекти

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

Цивільний кодекс України;

Закон України від 09.01.2025 № 4196-IX «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб»;

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

Закон України від 21.09.2006 № 185-V «Про управління об'єктами державної власності»;

Закон України від 09.12.2011 № 4107-VI «Про Фонд державного майна України».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

Спрощення та скорочення процедури передачі державного та комунального майна в оренду, проведення ефективних, прозорих аукціонів, надання можливості узурфруктарію державного та комунального майна виступати орендодавцем забезпечить стабільність надходжень до державного та місцевих бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта потребує проведення публічних консультацій з громадськістю відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2010 р. № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики».

Проект акта стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад.

Проект акта має бути надіслано до Асоціації міст України, Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних

територіальних громад», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Всеукраїнська асоціація громад», Української асоціації районних та обласних рад.

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проекті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

8. Прогноз результатів

На сучасному етапі здійснення глибоких соціально-економічних перетворень оренда державного та комунального майна є важливим джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів, а також відіграє вагомую роль у забезпеченні розвитку підприємницької діяльності в Україні.

Прийняття проекту Закону дасть змогу оптимізувати законодавство з питань оренди державного і комунального майна, удосконалити механізми та процедури передачі державного та комунального майна в оренду, прискорити вказані процеси, підвищити економічну ефективність проведення аукціону права оренди та забезпечити стабільні надходження до державного та місцевих бюджетів.

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

**Голова Фонду державного
майна України**

Дмитро НАТАЛУХА

_____ 2026 р.