

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту Закону України
«Про оренду державного та комунального майна»
(нова редакція)

Розробник: Фонд державного майна України

1. Обґрунтування необхідності прийняття нормативного акта

На сучасному етапі здійснення глибоких соціально-економічних перетворень, спрямованих на інтеграцію України у Європейське Співтовариство, оренда державного та комунального майна відіграє важливу роль насамперед у забезпеченні розвитку підприємництва країни. Крім того, саме оренда державного та комунального майна є важливим джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів та сприяє підтримці зазначеного майна у належному стані.

Однак останнім часом через несприятливі економічні умови оренда державного та комунального майна стає для підприємців непривабливою і не конкурентною порівняно з орендою нерухомості в приватному секторі.

Одним із об'єктивних чинників, які негативно впливають на конкурентоспроможність державної та комунальної нерухомості і як наслідок – на скорочення обсягів оренди державного та комунального майна, наповнення державного та місцевих бюджетів, є ускладнена процедура передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності, зокрема тривалий термін її проведення тощо.

Вирішення зазначеної проблеми потребує відповідної адаптації законодавства країни, яке регулює питання оренди державного та комунального майна, насамперед Закону України «Про оренду державного та комунального майна», до вимог сучасного ринку нерухомості.

Фактично відносини оренди державного та комунального майна досі регулюються законом, прийнятим ще в 1992 році (Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій»), хоча за більш як 20 років закон зазнав чимало змін та редакцій. Ураховуючи викладене, наразі постала потреба створення принципово нової редакції закону, яка базуватиметься на таких принципах: досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище.

Проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції (далі – проект закону) розроблений Фондом державного майна України з урахуванням сучасних тенденцій розвитку та функціонування ринку оренди державної та комунальної нерухомості, з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна та спрямований на стабілізацію економічних процесів, створення додаткових робочих місць, залучення додаткових інвестицій тощо.

Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду (вітчизняного та зарубіжного); спрощення процедури передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності; скорочення термінів її проведення (зі 140 до 43

днів); впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон, встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження державного майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

2. Мета і шляхи її досягнення

Зазначеним законопроектом загалом спрощено процедуру передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності.

Так, скорочено терміни проведення цієї процедури (з 145 до 45 днів) за рахунок скорочення відповідно строків на опрацювання матеріалів безпосередньо орендодавцем, балансоутримувачем та уповноваженим органом управління. Крім того, запроваджено спрощену процедуру укладення договору у разі внесення майна до потенційних об'єктів оренди – додаткові запити за дозвіл до уповноваженого органу управління не надсилаються.

Замість застарілої процедури проведення конкурсу запроваджено сучасний механізм електронного аукціону для передачі майна орендарю за допомогою спеціального веб-порталу.

Проектом закону запропоновано вилучити індексацію орендної плати як істотної умови договору оренди, запровадження якої свого часу у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» було пов'язане з необхідністю приведення розміру орендної плати до ринкової і насамперед ґрунтується на стрімкому зростанні ринку нерухомості, у томі числі і ринку оренди.

У свою чергу результати аналізу орендних відносин, зокрема у 2015 році, показали, що темпи збільшення індексу інфляції не відповідають темпам росту економіки та вартості оренди на ринку нерухомості.

Разом з тим задля збереження реальної плати за користування державним та комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки. Крім того, доцільним також є встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

Законопроектом передбачено і нові критерії забезпечення збереження державного майна, зокрема, встановлено обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями.

Також потрібно звернути увагу на відсутність у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» норми щодо будь-яких санкцій до потенційних орендарів державного та комунального майна у випадку відмови останніх від укладення договору оренди за результатами проведення конкурсу на право оренди майна. Новим законопроектом пропонується запровадити вимогу щодо гарантійного внеску учасників електронного

аукціону, який у випадку відмови від укладення договору оренди не повертається і зараховується до державного або місцевого бюджету.

Передбачається у проекті закону і унеможливлення виступати орендарями державного та комунального майна юридичних та фізичних осіб, у тому числі тих, власником будь-якої кількості акцій (часток, паїв) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором

Крім того, з метою уніфікації визначень та уникнення в подальшому різночитань термінів у проекті закону передбачено окремий розділ «Визначення термінів».

3. Правові аспекти

У даній сфері суспільних відносин діють закони України «Про Фонд державного майна України», «Про управління об'єктами державної власності», «Про оренду державного та комунального майна», Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України.

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту закону не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Проект закону потребує погодження Міністерством фінансів України із зауваженнями та Міністерством економічного розвитку і торгівлі і проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

6. Регіональний аспект

Проект закону має загальнодержавний характер та не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць.

6¹. Запобігання дискримінації

У проекті закону відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

Проект закону не містить ризиків вчинення корупційних правопорушень та не потребує проведення антикорупційної експертизи.

8. Громадське обговорення

Проект закону буде 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».

9. Позиція соціальних партнерів

Проект закону не стосується соціально-трудової сфери та не потребує залучення до його опрацювання уповноважених представників від

всукраїнських профспілок, їх об'єднань та всукраїнських об'єднань організацій роботодавців.

10. Аналіз регуляторного впливу

Проект закону є регуляторним актом і потребує погодження з Державною регуляторною службою України.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація проекту закону не вплине на ринок праці.

11. Прогноз результатів

Прийняття проекту закону забезпечить підвищення ефективності орендних відносин. Так, буде спрощено процедуру передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності, запроваджено електронний аукціон для передачі майна орендарю, що матиме наслідком підвищення конкурентоспроможності державного та комунального майна на ринку нерухомості. У свою чергу, кращий контроль за збереженням орендованого майна унеможливить випадки нераціонального використання або втрати державного та комунального майна.

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

_____ 2017 рік