



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

15.09.2017 № 10-16-17750

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### Державна регуляторна служба України

*Щодо погодження  
проекту Закону України*

Відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України направляє на погодження проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції.

Додатки:

1. Копія проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції на 24 арк. в 1 прим.
2. Копія пояснювальної записки на 4 арк. в 1 прим.
3. Копія порівняльної таблиці на 4 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 14 арк. в 1 прим.
5. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

**Перший заступник  
Голови Фонду**

**Д. Парфененко**

Задирайко Н. В.  
200-35-13



Вноситься  
Кабінетом Міністрів України

В. ГРОЙСМАН

“ ”

2017 р.

## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про оренду державного та комунального майна

---

Цей Закон регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у державній та комунальній власності, а також майна, що належить Автономній Республіці Крим, з метою забезпечення ефективного використання такого майна.

#### Стаття 1. Загальні положення

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) аукціон – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

2) внесок для участі в аукціоні – грошовий внесок, який вноситься на рахунок організатора аукціону щодо державного майна; органу, уповноваженого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органу місцевого самоврядування – щодо комунального майна учасником аукціону в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян;

3) гарантійний внесок – сума коштів, що вноситься потенційним орендарем об'єкта для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні у вигляді грошових коштів на поточний рахунок орендодавця або безвідкличної банківської гарантії;

4) електронна торгова система (далі — ЕТС) дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що складається з центральної бази даних та електронних майданчиків, які взаємодіють через інтерфейс програмування додатків, який надається у вигляді коду з відкритим доступом та визначає функціональність ЕТС. ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення аукціону в електронній формі;

5) електронний майданчик — апаратно-програмний комплекс, який функціонує в Інтернеті, підключений до центральної бази даних та забезпечує організатору аукціону, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами електронної торгової системи з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі;

6) єдиний майновий комплекс (єдиний майновий комплекс підприємств, єдиний майновий комплекс структурного підрозділу (філія, цех, дільниця)) – усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, що забезпечують завершений цикл виробництва продукції (робіт, послуг);

7) конкурс на право оренди – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка взяла на себе зобов'язання виконати умови конкурсу (аукціону) та запропонувала найбільшу орендну плату, яка визначається на аукціоні;

8) об'єкт оренди – об'єкти права державної, комунальної та Автономної Республіки Крим власності, крім тих, оренда яких заборонена цим Законом та іншими законами України;

9) оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном;

10) орендар – фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у тимчасове користування;

11) орендодавець – юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування;

12) потенційний орендар – фізична або юридична особа, яка виявила бажання укласти договір оренди у спосіб, визначений цим Законом;

13) стартова орендна плата – орендна плата, розрахована за відповідною методикою, з якої починається аукціон;

14) уповноважений орган управління – орган, що здійснює відповідно до закону управління державним майном, майном, що належить Автономній Республіці Крим, або майном, що перебуває у комунальній власності.

Термін “контроль” вживається у значенні, наведеному в Законі України “Про акціонерні товариства”, термін “кінцевий бенефіціарний власник (контролер)” — у значенні, наведеному в Законі України “Про залобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом,

фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення”, термін “пов’язані особи” — у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших законах України.

2. Державну політику у сфері оренди здійснюють: Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України – щодо державного майна; органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, а також органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим.

3. Особливості оренди окремих видів державного майна, майна, яке належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності, встановлюються виключно законами.

4. Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

## Стаття 2. Об’єкти оренди

1. Об’єктами оренди за цим Законом є:

єдині майнові комплекси;

нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та їх частини);

рухоме майно;

майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу);

майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій без права викупу та передачі в суборенду орендарем.

2. Не можуть бути об’єктами оренди:

1) єдині майнові комплекси:

казених підприємств;

підприємств системи створення та збереження золотовалютних резервів;

підприємств і установ, що забезпечують випуск та зберігання грошових знаків і цінних паперів;

підприємств, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та виконавчої влади, у тому числі радіотелевізійні передавальні центри;

Національної суспільної телерадіокомпанії України (НСТУ);

державного підприємства "Мультимедійна платформа іномовлення України" (МПУ);

підприємств, які здійснюють виробництво об'єктів космічної діяльності;

національного оператора поштового зв'язку;

об'єктів освіти, що фінансуються з державного бюджету;

підприємств, установ та організацій Державної кримінально-виконавчої служби України, які безпосередньо забезпечують виконання встановлених законодавством завдань і функцій;

атомних електростанцій, гідроелектростанцій з греблями, що виконують функції захисту від техногенних катастроф;

метрополітену;

підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення), транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов'язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха;

атомних електростанцій, гідроелектростанцій з греблями, що виконують функції захисту від техногенних катастроф;

об'єктів спортивної інфраструктури, що включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації;

2) майно, яке забезпечує виконання державою своїх функцій, забезпечує обороноздатність держави, її економічну незалежність, та об'єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України:

засоби урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку; державні реєстри, що створені та утримуються за рахунок коштів державного бюджету;

Національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури,

мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, що занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення;

пам'ятки археології;

пам'ятки державної частини Музейного фонду України (музейні предмети, музейні колекції та музейні зібрання);

документи Державного бібліотечного фонду України;

вихідні матеріали та фільмокопії, що зберігаються у фільмофонді;

наукові об'єкти, включені до Державного реєстру наукових об'єктів, що становлять національне надбання;

ядерні матеріали, ядерні установки і об'єкти, призначені для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення;

спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо), на використання яких отримано дозвіл на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;

майно та матеріали Державного інформаційного геологічного фонду України;

майно, матеріали та дані Державного картографо-геодезичного фонду України, топографо-геодезичні і картографічні матеріали;

державні еталони, інші об'єкти, що забезпечують функціонування Державної метрологічної служби;

автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження їх за межами території таких підприємств);

магістральні залізничні лінії загального користування та розміщені на них технологічні споруди, передавальні пристрої (які функціонують), що безпосередньо використовуються для забезпечення процесу перевезень, а саме: залізничні станції та колії загального користування, тягові підстанції, контактна мережа та інші пристрої технологічного електропостачання, системи сигналізації, централізації, блокування та управління рухом поїздів, об'єкти і майно, призначені безпосередньо для виконання аварійно-відновлювальних робіт;

майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління, магістральні та міждержавні електричні мережі;

магістральні нафто- і газопроводи та магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговують потреби держави в цілому, підземні нафто- та газосховища;

об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, інших населених пунктів, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод;

акваторії морських портів, гідротехнічні споруди, об'єкти портової інфраструктури загального користування, засоби навігаційного обладнання та інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів, системи управління рухом суден, інформаційні системи, навчальний та гідрографічний флот, майнові комплекси судноплавних інспекцій;

аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, системи посадки, наземні засоби зв'язку, навігації, спостереження, інші елементи аеродромів, що забезпечують безпеку польотів);

водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем;

місця поховання;

захисні споруди цивільного захисту:

в яких розташовані пункти управління;

призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки;

розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;

підприємства з виготовлення, ремонту технічних та інших засобів реабілітації для осіб з інвалідністю.

3. Нерухоме та рухоме майно із складу єдиного майнового комплексу, забороненого до оренди, може бути об'єктом оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та, за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

4. Обмеження, встановлені цією статтею, не поширюються на передачу в оренду державного майна у складі магістральних газопроводів та підземних сховищ газу, що входять до Єдиної газотранспортної системи України, підприємству або підприємствам на строковій платній основі без права відчуження для здійснення функцій оператора Єдиної газотранспортної системи України та/або оператора підземного сховища газу. Зазначена передача майна в оренду може здійснюватися виключно з метою та на виконання зобов'язань, взятих Україною відповідно до Закону України «Про

ратифікацію Протоколу про приєднання України до Договору про заснування Енергетичного Співтовариства», на підставі договору і на умовах, затверджених Кабінетом Міністрів України, з урахуванням принципів додержання економічної безпеки держави.

### Стаття 3. Суб'єкти орендних відносин

1. Суб'єктами орендних відносин є:

орендодавець;

орендар;

балансоутримувач;

уповноважений орган управління майном.

2. Орендодавці:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю;

органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке належить Автономній Республіці Крим;

органи, уповноважені органами місцевого самоврядування, – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та рухомого майна;

організації, що віднесені до відання Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одну організацію, та рухомого майна;

державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами – щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається



дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

визначений Кабінетом Міністрів України суб'єкт господарювання державного сектору економіки – щодо газорозподільних систем, власником яких є держава, або їх складових.

3. Орендарями за цим Законом є фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

4. Не можуть бути орендарями:

юридичні особи, 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;

особи, зареєстровані в офшорній зоні (перелік таких зон визначає Кабінет Міністрів України) чи країнах, включених FATF до списку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;

юридичні та фізичні особи або їх довірені особи чи особи, уповноважені діяти від їх імені, зареєстровані в державах, які визнані Верховною Радою України державою-агресором або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства;

особи, які прямо чи опосередковано контролюються особами, що визначені в абзацах другому – четвертому цієї частини.

#### **Стаття 4. Порядок передачі майна в оренду**

1. Порядок передачі майна в оренду передбачає:

формування переліків потенційних об'єктів оренди.

опублікування переліків потенційних об'єктів оренди на офіційному веб-сайті орендодавця або іншого уповноваженого органу, установи, підприємства;

- подання заяви на оренду.
- підготовку до проведення аукціону, конкурсу;
- проведення аукціону на право оренди нерухомого та рухомого майна або конкурсу на право оренди єдиного майнового комплексу;
- укладення договору оренди.

### **Стаття 5. Формування переліків об'єктів оренди**

1. Ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління, орендодавець.

2. Уповноважені органи управління щокварталу надають Фонду державного майна України переліки нерухомого державного майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, що може бути передано в оренду, разом із характеристикою об'єкта оренди та пропозиціями щодо умов використання об'єкта оренди (у разі їх наявності).

3. Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування (чи уповноважені ними органи) щодо комунального майна формують переліки нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, що може бути передано в оренду, разом із характеристикою об'єкта оренди та пропозиціями щодо умов використання об'єкта оренди (у разі їх наявності).

Перелік потенційних об'єктів оренди оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України та може дублюватися на офіційному веб-сайті відповідного балансоутримувача за його рішенням – щодо державного майна, на веб-сайті відповідної ради – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та щодо комунального майна.

4. Перелік єдиних майнових комплексів державних підприємств, що можуть бути передані в оренду, затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. Включення майна до переліків, зазначених у частинах 2 – 4 цієї статті, вважається згодою уповноваженого органу управління на передачу такого майна в оренду.

### **Стаття 6. Подання заяви на оренду та її опрацювання**

1. Потенційний орендар направляє заяву разом з документами, перелік яких визначається Фондом державного майна України (далі – заява), відповідному орендодавцеві.

2. До заяви додаються інформація про можливість бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 3 цього Закону (у довільній формі за підписом керівника) та звіт про оцінку (акт оцінки) об'єкта оренди.

3. Орендодавець перевіряє заяву на предмет:

її повноти згідно з встановленими цим Законом вимогами та відповідним переліком документів;

підтвердження права потенційного орендаря бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 3 цього Закону;

наявності судових процесів з потенційним орендарем за позовом орендодавця.

4. У разі невідповідності заяви вимогам частини третьої цієї статті вона повертається потенційному орендарю із зазначенням причин повернення.

5. У разі надходження від потенційних орендарів кількох заяв стосовно оренди одного і того ж об'єкта підготовка до проведення аукціону чи конкурсу здійснюється на підставі матеріалів, наданих разом із заявою, що офіційно надійшла першою.

### **Стаття 7. Підготовка до оренди нерухомого та рухомого майна**

1. При надходженні до орендодавця заяви про оренду нерухомого та рухомого майна орендодавець протягом трьох робочих днів від дати отримання заяви надсилає копію заяви уповноваженому органу управління майном, крім випадків, якщо це майно знаходиться в переліку, оприлюдненому відповідно до частин другої та третьої статті 5 цього Закону.

2. Уповноважений орган управління протягом десяти робочих днів від дати отримання заяви надсилає орендодавцеві та потенційному орендарю висновок про умови договору оренди, або відмовляє в укладенні договору оренди у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

3. На підставі висновку про умови договору оренди балансоутримувач надає потенційному орендарю необхідні для проведення оцінки документи протягом п'яти робочих днів від дати отримання відповідного запиту.

4. Якщо орендодавець не отримав від уповноваженого органу управління у встановлений строк висновків про умови договору оренди або відмову в укладенні договору, вважається, що уповноважений орган

управління надав таку згоду, і орендодавець забезпечує передачу відповідного майна в оренду.

### **Стаття 8. Підготовка до оренди єдиного майнового комплексу**

1. Протягом 90 робочих днів з дня надходження заяви на оренду єдиного майнового комплексу орендодавець забезпечує проведення його інвентаризації та оцінки у порядку, визначеному законодавством.

2. Фонд державного майна України забезпечує проведення інвентаризації, проводить оцінку або виступає її замовником, укладає договори на проведення оцінки та затверджує акти оцінки єдиних майнових комплексів державних підприємств, щодо яких виступає орендодавцем.

3. Єдиний майновий комплекс передається в оренду за конкурсом.

### **Стаття 9. Рецензування та затвердження звіту про оцінку (акта оцінки майна)**

Рецензія звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) та затвердження висновку про вартість об'єкта оренди здійснюються відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні протягом:

десяти робочих днів для нерухомого і рухомого майна від дати отримання рецензентом звіту про оцінку майна (акта оцінки майна);

п'ятнадцяти робочих днів для єдиних майнових комплексів від дати отримання рецензентом акта оцінки.

### **Стаття 10. Оголошення аукціону**

1. Протягом двох робочих днів після затвердження висновку про вартість об'єкта оренди орендодавець державного майна розміщує на своєму офіційному веб-сайті оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні (у разі його наявності). Оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні може додатково оприлюднюватися орендодавцем в друкованих засобах масової інформації та на інших веб-сайтах.

2. В оголошенні про передачу майна в оренду на аукціоні обов'язково зазначаються:

найменування та місцезнаходження об'єкта оренди;

найменування та місцезнаходження орендодавця;

вартість об'єкта оренди;

стартова орендна плата;

мета використання об'єкта оренди та інші умови (за їх наявності);

строк, на який майно передається в оренду;

розмір мінімального кроку підвищення ціни під час електронного аукціону (у відсотках або грошових одиницях);

дата та час початку та закінчення реєстрації та проведення аукціону.

3. В оголошенні може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

### **Стаття 11. Порядок проведення аукціону**

1. Порядок проведення аукціону, конкурсу на право оренди державного майна та Порядок відбору операторів електронних майданчиків для передачі державного майна в оренду, авторизації електронних майданчиків, розмір та порядок сплати реєстраційного внеску та плати за участь в електронному аукціоні затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, запроваджують порядок проведення аукціонів на засадах, визначених цим Законом.

2. Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається організатором аукціону та адміністратором ЕТС. Загальні умови такого договору встановлюються Кабінетом Міністрів України.

3. Реєстрація потенційних орендарів на ЕТС здійснюється протягом десяти робочих днів від дати розміщення оголошення про передачу майна в оренду.

Реєстрація потенційного учасника та сплата гарантійного внеску засвідчує його згоду на виконання умов оренди (у разі їх наявності).

Потенційний орендар повинен сплатити гарантійний внесок до дати завершення реєстрації на ЕТС.

Гарантійний внесок переможця аукціону, який підписав договір оренди, зараховується в рахунок орендної плати двох останніх місяців оренди і перераховується на поточний рахунок орендодавця об'єкта оренди.

Гарантійний внесок інших учасників аукціону повертається цим учасникам протягом 10 робочих днів після підписання договору оренди об'єкта.

Гарантійний внесок переможця аукціону, який не підписав договір оренди у встановлений цим законом строк, зараховується до відповідного бюджету.

4. Переможцем аукціону на право оренди об'єкта визнається особа, яка запропонувала найбільшу орендну плату.

5. Якщо участь в аукціоні взяв лише один учасник, договір оренди укладається з цим учасником за запропонованою ним орендною платою, але не нижчою від стартової.

6. Протокол про результати електронного аукціону формується і оприлюднюється ЕТС автоматично в електронній формі та направляється орендодавцю в день завершення аукціону.

7. Протягом одного робочого дня з дати отримання протоколу про результати електронного аукціону орендодавець затверджує результати аукціону та направляє проект договору оренди переможцю аукціону.

Протягом двох робочих днів з дати отримання проекту договору оренди переможець аукціону повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди, про що орендодавець протягом одного робочого дня повідомляє балансоутримувача.

8. У разі не підписання договору переможцем аукціону у визначений строк, гарантійний внесок йому не повертається. Орендодавець протягом одного робочого дня пропонує наступному учаснику аукціону, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим серед пропозицій інших учасників аукціону, укласти договір оренди за ціною, що була запропонована ним.

9. У разі відсутності пропозицій, які відповідають умовам аукціону, аукціон визнається таким, що не відбувся. Орендодавець оголошує про проведення повторного аукціону у порядку, визначеному цією статтею.

Після закінчення строку чинності результатів незалежної оцінки об'єкта оренди аукціон щодо такого майна не проводиться.

10. Частина гарантійного внеску, яка підлягає зарахуванню балансоутримувачу майна, перераховується отримувачем такого внеску протягом п'яти робочих днів з моменту укладення договору оренди.

## **Стаття 12. Особливості оренди єдиного майнового комплексу**

1. Передача в оренду єдиного майнового комплексу здійснюється на умовах, розроблених конкурсною комісією.

2. Для розроблення умов оренди єдиного майнового комплексу орендодавець створює конкурсну комісію протягом 5 робочих днів з дати затвердження акта оцінки єдиного майнового комплексу.

3. Комісія складається у кількості не менше 5 осіб. До складу комісії включаються представник уповноваженого органу управління потенційним об'єктом оренди. Головою комісії призначається представник орендодавця.

4. Комісія розробляє умови оренди, які затверджуються орендодавцем.

5. Рішення комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. У разі розподілу голосів порівну голос голови комісії є вирішальним.

6. Члени комісії несуть відповідальність за розголошення інформації:

про учасників конкурсу, їх кількість та конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

яка міститься в документах, поданих учасниками конкурсу.

7. Оголошення про проведення аукціону на право оренди єдиного майнового комплексу публікується орендодавцем у друкованому засобі масової інформації та на власному офіційному веб-сайті протягом п'яти робочих днів з дати затвердження умов оренди.

## **Стаття 13. Укладення договору оренди без проведення аукціону/конкурсу на право оренди**

1. Договір оренди укладається без проведення аукціону/конкурсу на право оренди у разі надходження заяви:

про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди);

від бюджетної установи;

від громадського об'єднання ветеранів війни та учасників антитерористичної операції або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів;

від дипломатичного представництва чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні про оренду майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ

іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами.

2. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється балансоутримувачем без проведення аукціону в порядку черговості надходження відповідних заяв згідно із законодавством про виборчий процес.

#### **Стаття 14. Істотні умови договору оренди**

1. Істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна);
- строк, на який укладається договір оренди;
- орендна плата;
- умови оренди;
- відповідальність сторін.

2. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна затверджує Фонд державного майна України, типові договори щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, – органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, щодо майна, яке перебуває в комунальній власності, – органи місцевого самоврядування.

3. Договір оренди не підлягає нотаріальному посвідченню, крім випадків, передбачених законом.

#### **Стаття 15. Оцінка об'єкта оренди**

1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди.

3. Оцінка об'єкта оренди проводиться раз на три роки.

4. Для проведення незалежної оцінки об'єкта оренди потенційний орендар направляє запит балансоутримувачу з метою надання необхідних для її проведення документів. Балансоутримувач протягом 5 робочих днів зобов'язаний надати такі документи потенційному орендарю у разі оренди



нерухомого і рухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу:

яке увійшло до переліку потенційних об'єктів оренди, опублікованого відповідно до вимог цього Закону;

яке не увійшло до переліку потенційних об'єктів оренди, згода на оренду якого отримана відповідно до статті 7 цього Закону.

### **Стаття 16. Орендна плата**

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, встановлені договором.

2. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

3. Методика розрахунку орендної плати, пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок списання безнадійної заборгованості з орендної плати перед державним бюджетом для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати, пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності).

4. Орендна плата, отримана від передачі в оренду дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами, повністю спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства для забезпечення функціонування зазначених представництв та установ.

5. Орендна плата підлягає обов'язковому перегляду у разі:

зміни розміру орендної ставки (з моменту її зміни);

зміни складу об'єкта оренди;

проведення незалежної оцінки об'єкта оренди.

У разі якщо орендна плата була визначена за результатами аукціону/конкурсу, її перегляд здійснюється з урахуванням проведеної оцінки об'єкта оренди та різниці, на яку було збільшено стартову орендну плату під час проведення аукціону.

6. Стягнення заборгованості з орендної плати провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

### **Стаття 17. Строк договору оренди**

1. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін.

2. Після закінчення строку договору оренди, за наявності заяви орендаря на продовження договору, поданої не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору оренди, за умови ненадходження від балансоутримувача майна (уповноваженого органу управління у разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс та майно, що не увійшло до статутного капіталу) відмови з підстав, зазначених у частині четвертій цієї статті, орендодавець зобов'язаний продовжити договір оренди за умови належного виконання орендарем умов договору оренди з урахуванням вимог статті 4 цього Закону та змін у законодавстві на дату продовження договору.

3. Договір оренди не продовжується у разі неналежного виконання орендарем своїх обов'язків за договором, а також за наявності письмового попередження орендодавця балансоутримувачем майна (уповноваженим органом управління – у разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс та майно, що не увійшло до статутного капіталу) щодо не продовження договору не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

4. Підставою для відмови балансоутримувача або уповноваженого органу управління у продовженні договору оренди може бути лише обґрунтована позиція щодо необхідності використання майна для власних потреб з урахуванням реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

### **Стаття 18. Передача майна, правонаступництво, страхування об'єкта оренди**

1. Орендар вступає в строкове платне користування майном у строк, визначений у договорі оренди, але не раніше підписання акта приймання-передавання.

Балансоутримувач з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди нерухомого та рухомого майна зобов'язаний протягом трьох робочих днів надати орендодавцю підписаний ним акт приймання-передавання.

Балансоутримувач зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дати отримання повідомлення орендодавця про укладення договору оренди єдиного майнового комплексу підписати з орендарем акти приймання-передавання та погодити їх з уповноваженим органом управління.

2. У разі якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс орендоване майно приймається орендарем на баланс із зазначенням, що це майно є орендованим.

3. Припинення діяльності підприємства, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, здійснюється шляхом його реорганізації через приєднання до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

4. Структурний підрозділ, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, підлягає виділенню зі складу підприємства з подальшим приєднанням до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

5. Орендар стає правонаступником прав та обов'язків підприємства відповідно до договору оренди, а у разі оренди єдиного майнового комплексу структурного підрозділу – також правонаступником прав та обов'язків підприємства, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу.

6. Орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та рухоме майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця.

7. У разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрати, орендар відшкодовує збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини.

Передача в оренду майна, що було застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності договору страхування.

8. У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором.

## **Стаття 19. Ремонт об'єкта оренди**

1. Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, реставрацію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

2. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок.

3. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, може проводитись орендарем за його рахунок з дозволу орендодавця.

## **Стаття 20. Суборенда**

1. Орендар, за погодженням з орендодавцем, має право передати в суборенду нерухоме та рухоме майно, якщо інше не передбачено договором оренди. Строк надання майна у суборенду не може перевищувати строк дії договору оренди.

2. Передача єдиних майнових комплексів у суборенду забороняється.

3. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується орендарем до державного або місцевого бюджету.

4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

## **Стаття 21. Право власності орендодавця та орендаря**

1. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно.

У разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника, якщо інше не передбачено договором оренди.

2. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, у тому числі у незавершеному виробництві, та дохід (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно.

3. Амортизаційні відрахування на орендовані єдині майнові комплекси нараховує орендар.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних засобів.

Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно, належить власнику орендованого майна.

4. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та рухоме майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні балансоутримувач такого майна.

## **Стаття 22. Припинення договору оренди**

1. Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації об'єкта оренди орендарем;

банкрутства орендаря;

знищення об'єкта оренди;

ліквідації юридичної особи/фізичної особи-підприємця – орендаря або орендодавця (за відсутності правонаступника);

смерті фізичної особи-орендаря.

2. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законом або договором.

3. У разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

4. Договір оренди вважається розірваним в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання потенційним орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 3 цього Закону.

## **Стаття 23. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди**

1. У разі розірвання договору оренди нерухомого та рухомого майна, припинення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів від дати припинення договору повернути балансоутримувачу об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

2. У разі припинення або розірвання договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів з дня отримання рішення про припинення або розірвання договору оренди прийняти рішення про прийняття об'єкта оренди на баланс підприємства, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття майна з оренди.

Орендар зобов'язаний передати єдиний майновий комплекс підприємству, визначеному уповноваженим органом управління або його правонаступником, у порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, визначеному Кабінетом Міністрів України.

3. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є відповідно державною або комунальною власністю.

У разі якщо правонаступник органу, який до укладення договору оренди здійснював повноваження з управління відповідним майном, не визначений, об'єкт оренди, не заборонений до оренди та/або приватизації, за висновком орендодавця може бути приватизований або переданий в оренду в установленому законом порядку.

#### **Стаття 24. Контроль за використанням майна, переданого в оренду**

Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління.

Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна.

Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.

Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

**ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ:**

1. Цей Закон набирає чинності через шість місяців з дня його опублікування.

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 30, ст. 416 із наступними змінами).

3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Законі України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311 із наступними змінами) абзац четвертий пункту 4 частини першої статті 5 викласти в такій редакції:

“забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки та висновки про вартість майна, щодо якого виступає орендодавцем”;

2) у Законі України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 30, ст. 205 із наступними змінами):

у статті 3:

абзац десятий викласти у такій редакції:

«виступає орендодавцем нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування Національній академії наук України, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та рухомого майна»;

абзац п'ятнадцятий виключити;

у статті 4:

абзац десятий викласти у такій редакції:

«виступають орендодавцями нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування національним галузевим академіям наук, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та рухомого майна»;

абзац чотирнадцятий виключити;

3) у Законі України «Про управління об'єктами державної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2006 р., № 46, ст. 456 із наступними змінами):

підпункт п) пункту 18 частини другої статті 5 викласти в такій редакції:

«проведення аукціону та конкурсу на право оренди державного майна»;

доповнити пункт 18 частини другої статті 5 підпунктом «ш» такого змісту: «ш) списання безнадійної перед державним бюджетом заборгованості з орендної плати»;

у пункті 30 частини першої статті 6 слова «державного майна» замінити словами «єдиних майнових комплексів, їх структурних підрозділів»;

4) у Господарському кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144 із наступними змінами):

у статті 283:

у частині першій слова «для здійснення господарської діяльності» виключити;

у частині другій слова «індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс)» замінити словами «єдиний майновий комплекс підприємства, його структурний підрозділ (філія, цех, дільниця), нерухоме та рухоме майно»;

в абзаці другому частини третьої слова «відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та» виключити;

абзац третій частини третьої після слова «споруди,» доповнити словом «нежитлові»;

абзац четвертий частини третьої викласти в такій редакції:

«рухоме майно»;

у пункті третьому частини першої статті 287 слова «іншого окремого індивідуально визначеного майна» замінити словами «рухомого майна»;

у тексті Господарського кодексу України слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках і числах замінити словами «єдиний майновий комплекс» у відповідному відмінку і числі, а слова «інше окреме індивідуально визначене майно» – словами «рухоме майно».

4. Договори оренди єдиних майнових комплексів, що не включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України «Про перелік об'єктів права державної



власності, що не підлягають приватизації», та їх структурних підрозділів, які були передані в оренду до набрання чинності цим Законом, не підлягають продовженню.

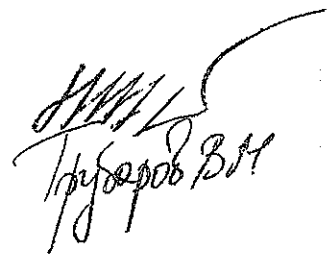
5. Кабінету Міністрів України у тримісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

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

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

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

Голова  
Верховної Ради України



Зеленський В.М.

**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.

### **6<sup>1</sup>. 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

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

#### 10. Аналіз регуляторного впливу

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

#### 10<sup>1</sup>. 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

# ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту Закону України

«Про оренду державного та комунального майна»

(нова редакція)

<i>Зміст положення (норми) чинного законодавства</i>		<i>Зміст відповідного положення (норми) проекту акта</i>	
<i>Закон України «Про Фонд державного майна України»</i>		<i>Стаття 5</i>	
4) у сфері оренди державного майна: ... проводить інвентаризацію, оцінку цілісних (єдиних) майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів, що передаються в оренду Фондом державного майна України, а також нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, утворених у процесі приватизації (корпоративізації), або виступає її замовником, укладає договори на проведення оцінки зазначеного майна та затверджує акти оцінки (висновки про вартість майна); ...	4) у сфері оренди державного майна: ... забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки та висновки про вартість майна, щодо якого виступає орендодавцем; ... Закон України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академії наук та статусу їх майнового комплексу»	4) у сфері оренди державного майна: ... забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів, орендодавцем яких є Фонд державного майна України, а також затверджує акти оцінки та висновки про вартість майна, щодо якого виступає орендодавцем; ... Національна академія наук України, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу Національної академії наук України, забезпечує реалізацію прав держави як власника цих об'єктів, пов'язаних з ефективним їх використанням та розпорядженням у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення державних та суспільних потреб. ... Національна академія наук України:	4) у сфері оренди державного майна: ... забезпечує проведення інвентаризації єдиних майнових комплексів державного у безстрокове користування Національної академії наук України, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та рухомого майна; ... Національна академія наук України:
Національна академія наук України, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу Національної академії наук України, забезпечує реалізацію прав держави як власника цих об'єктів, пов'язаних з ефективним їх використанням та розпорядженням у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення державних та суспільних потреб. ... Національна академія наук України:	Національна академія наук України, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу Національної академії наук України, забезпечує реалізацію прав держави як власника цих об'єктів, пов'язаних з ефективним їх використанням та розпорядженням у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення державних та суспільних потреб. ... Національна академія наук України:		
Виступає орендодавцем цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування Національній академії наук України; ...	Виступає орендодавцем нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування Національній академії наук України, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та рухомого майна; ...		

Копити, що отримані від оренди об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України, в повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань Національної академії наук України та організації, що віднесені до відання Національної академії наук України.

*Стаття 4*

Національні галузеві академії наук, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу національних галузевих академії наук, забезпечують реалізацію прав держави як власника цих об'єктів, ефективно їх використовують та розпоряджаються цими об'єктами майнового комплексу у межах, визначених законодавством.

Національні галузеві академії наук:

...

виступають орендодавцями нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування національним галузевим академіям наук;

...

Копити, що отримані від оренди об'єктів майнового комплексу національних галузевих академії наук, у повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань національних галузевих академії наук та організації, що віднесені до відання національних галузевих академії наук.

*Закон України «Про управління об'єктами державної власності»*

*Стаття 5*

...2. Здійснюючи управління об'єктами державної власності, Кабінет Міністрів України:

...

18) визначає порядок:

...  
Виключити.

*Стаття 4*

Національні галузеві академії наук, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу національних галузевих академії наук, забезпечують реалізацію прав держави як власника цих об'єктів, ефективно їх використовують та розпоряджаються цими об'єктами майнового комплексу у межах, визначених законодавством.

Національні галузеві академії наук:

...

виступають орендодавцями нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування національним галузевим академіям наук України, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів, та рухомого майна;

...

Виключити.

...2. Здійснюючи управління об'єктами державної власності, Кабінет Міністрів України:

...

18) визначає порядок:

<p>... п) проведення конкурсу на право оренди державного майна; ... ч) формування та ведення реєстру укладених контрактів з керівниками суб'єктів господарської діяльності державного сектору економіки; ...</p>	<p>... п) проведення аукціону та конкурсу на право оренди державного майна; ... ч) формування та ведення реєстру укладених контрактів з керівниками суб'єктів господарської діяльності державного сектору економіки; п) списання безнадійної перед державним бюджетом зобов'язаності з орендної плати; ...</p>
<i>Стаття 6</i>	
<p>1. Уповноважені органи управління відповідно до покладених на них завдань: ... 30) надають орендодавцям об'єктів державної власності згоду на оренду державного майна і пропозиції щодо умов договору оренди, які мають забезпечувати ефективне використання орендованого майна та здійснення на орендованих підприємствах технічної політики в контексті завдань галузі; ...</p>	<p>1. Уповноважені органи управління відповідно до покладених на них завдань: ... 30) надають орендодавцям об'єктів державної власності згоду на оренду єдиних майнових комплексів, їх структурних підрозділів і пропозиції щодо умов договору оренди, які мають забезпечувати ефективне використання орендованого майна та здійснення на орендованих підприємствах технічної політики в контексті завдань галузі; ...</p>
Господарський кодекс України	
<i>Стаття 283</i>	
<p>1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення певних функцій.</p>	<p>1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно.</p>
<p>2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілий майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).</p>	<p>2. У користування за договором оренди передається єдиний майновий комплекс підприємства, його структурний підрозділ (філія, цех, дільниця), нерухоме та рухоме майно, що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).</p>



<p>3. Об'єктом оренди можуть бути:</p> <p>державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), <del>відокремлене земельне ділянке, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;</del></p> <p>нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);</p> <p>інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.</p>	<p>3. Об'єктом оренди можуть бути:</p> <p>державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;</p> <p>нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення);</p> <p>рухоме майно.</p>
<p><i>Стаття 287</i></p>	
<p>1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:</p> <p>...</p> <p>3) державні (комунальні) підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, якщо інше не передбачено законом;</p> <p>...</p>	<p>1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:</p> <p>...</p> <p>3) державні (комунальні) підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та рухомого майна, якщо інше не передбачено законом;</p> <p>...</p>
<p>У тексті Господарського кодексу України слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках і числах замінити словами «єдиний майновий комплекс» у відповідному відмінку і числі, а слова «інше окреме індивідуально визначене майно» – словами «рухоме майно».</p>	

В. О. Заступника директора Департаменту –  
начальника Управління орендних відносин



А. Радченко

**Аналіз регуляторного впливу**  
**до проекту Закону України**  
**«Про оренду державного та комунального майна»**  
**(нова редакція)**

**I. Визначення проблеми**

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 законодавчо-нормативної бази, яка регулює питання оренди державного та комунального майна, насамперед Закону України «Про оренду державного та комунального майна», до сучасних вимог ринку нерухомості.

Фактично відносини оренди державного та комунального майна досі регулюються законом, прийнятим ще в 1992 році, хоча за більш як 20 років він зазнав чимало змін. Ураховуючи викладене, наразі постала потреба створення принципово нової редакції закону, яка базуватиметься на принципах досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище.

Проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – проект закону; акт) у новій редакції розроблений Фондом державного майна України з урахуванням сучасних тенденцій, які спостерігаються на ринку оренди державної та комунальної нерухомості, з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна, забезпечення балансу інтересів держави і орендаря та спрямований загалом на стабілізацію економічних процесів.

Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду (вітчизняного та зарубіжного) шляхом запровадження таких новацій:

- спрощено структуру нормативного акта та забезпечено чітке визначення дефініцій шляхом введення окремої статті «Визначення термінів»;

- спрощено передачу в оренду об'єктів державної та комунальної власності, зокрема, скорочено терміни її проведення зі 145 до 45 днів (цифрові дані наведено далі у таблицях розділу III), у тому числі за рахунок: передачі права відбору суб'єктів оціночної діяльності безпосередньо орендарю; скорочення загальної кількості та необхідності відповідних процедурних оприлюднень щодо оренди через офіційне видання Фонду державного майна; інтеграції процедур передачі майна у веб-середовище тощо;

- впроваджено новий механізм передачі майна орендарю через електронний аукціон, що робить процес передачі прозорим та унеможливорює виникнення корупційних ризиків;

- встановлено обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, зокрема, орендарями не можуть бути юридичні особи, 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; особи, зареєстровані в офшорній зоні (перелік таких зон визначає Кабінет Міністрів України) чи країнах, включених FATF до списку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом; юридичні та фізичні особи або їх довірені особи чи особи, уповноважені діяти від їх імені, зареєстровані в державах, які визнані Верховною Радою України державою-агресором або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства, тощо;

- передбачено превентивні заходи проти недобросовісних орендарів, а саме введено необхідність внесення учасником аукціону гарантійного внеску як засобу забезпечення його добросовісності та фінансової гарантії дотримання ним своєї цінової пропозиції на умовах, установлених законом (розмір гарантійного внеску становить подвійний розмір стартової орендної плати);

- передбачено заходи з метою підвищення відповідальності орендаря стосовно орендованого майна, а саме у разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрати, орендар відшкодовує збитки, якщо не доведе, що це сталося не з його вини;

- введено новий підхід до регулятора розміру орендної плати залежно від ринкових умов. Так, вилучено із переліку істотних умов договору оренди індекс інфляції.

Практика орендних відносин показала, перерахування орендної плати на індекс інфляції спричинило додаткове фінансове навантаження на орендарів, наслідком чого може стати загроза дострокового припинення договорів оренди державного майна за ініціативи орендарів у зв'язку з неспроможністю сплачувати орендну плату, комунальні платежі тощо. Так, у 2013 році індекс інфляції в Україні становив 100,5 %; 2014 - 124,9 %; 2015 - 143,3 %. Оренда державного та комунального майна стає не привабливою і не конкурентною порівняно з орендою нерухомості в приватному секторі, і наслідком цього може стати зменшення надходжень до державного та місцевого бюджетів.

Альтернативою щомісячному перерахуванню орендної плати на індекс інфляції стане обов'язкове проведення переоцінки майна раз на три роки з метою адаптації розміру плати за оренду до економічних тенденцій на ринку нерухомості.

Встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди є доцільним з огляду на те, що на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

Новація законопроекту забезпечить, з одного боку, стабільність розміру орендної плати (для орендаря) протягом певного часу як додатковий привабливий чинник, з іншого – забезпечить справедливе визначення вартості майна і періодичне коригування розміру орендної плати залежно від ринкових умов з метою недопущення втрат бюджету (для держави).

#### Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

## II. Цілі державного регулювання

Проект Закону розроблений Фондом державного майна України з урахуванням сучасних тенденцій з метою підвищення ефективності орендних відносин та забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна.

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 143 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.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін чинну редакцію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).	Не дозволить досягти цілей державного регулювання оскільки положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» потребують змін з метою досягнення визначених цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 – Розроблення нової редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна».	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягнення цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Порядок передачі майна чітко регламентований і забезпечує виконання планового завдання з надходжень державного бюджету від оренди.	<p>З урахуванням чинної редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна» процедура передачі майна залишається неприведеною у відповідність до сучасних вимог ринку. Крім того, сама процедура передачі в оренду залишається тривалою в часі (до 143 днів), а державне і комунальне майно залишається неконкурентним порівняно з нерухомістю у приватному секторі.</p> <p>Крім того, орієнтовні витрати Фонду державного майна становлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- близько 76 тис. грн на рік - при відборі суб'єктів оціночної діяльності*;</li> </ul>

		- близько 58,6 тис. грн. на рік - на видання та розповсюдження офіційних друкованих видань Фонду державного майна, в яких друкуються відповідні процедурні оприлюднення щодо оренди**.
Альтернатива 2	<p>Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.</p> <p>Зменшення витрат держави на відбір суб'єктів оціночної діяльності та видання офіційних друкованих органів.</p>	Не передбачаються (оскільки акт має забезпечити стабільні надходження плати, яку сплачує орендар за майно).

\* з урахуванням кількості засідань комісій на місяць, кількості регіональних відділень Фонду державного майна та заробітної плати учасників комісій.

\*\* за даними Звіту про роботу Фонду державного майна України, хід та результати виконання Державної програми приватизації у 2015 році. Зменшення кількості оприлюднень відповідно зменшить загальний обсяг друкованого видання та витрат на його видання та розповсюдження.

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Чинна редакція Закону України «Про оренду державного та комунального майна» забезпечує виконання планового завдання з надходжень державного бюджету від оренди, що дозволяє здійснювати соціальні виплати з бюджету.	Тривала процедура укладення договору оренди, наявність такої істотної умови договору як індексація орендної плати призводять до зменшення попиту на державну нерухомість.
Альтернатива 2	<p>1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів.</p> <p>2. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями державного або комунального майна.</p> <p>3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам – не суб'єктам господарювання.</p>	Не передбачаються, оскільки метою акта є спрощення орендних відносин і встановлення справедливого стабільного розміру орендної плати.

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання\*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	9 284	5 421	14 705
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	63,13	36,87	100

\* на прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна станом на третій квартал 2016 року.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Витрата значного часу на укладення договору оренди майна (до 143 днів).
Альтернатива 2	Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість планування та розвитку власного бізнесу.	Відсутні

## ВИГОДИ/ВИТРАТИ на одного суб'єкта господарювання, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Но ме р п/п	Дії	Витрати				Вигоди за Альтернативою 2	
		Часові, днів		Фінансові, грн		Еконо мія часу, днів	Екон омія кошт ів, грн
		Альтерн атива 1	Альтерна тива 2	Альтерн атива 1	Альтерн атива 2		
1	Придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання / підвищення кваліфікації персоналу тощо	X	н/п	X	н/п	X	X

2	Податки та збори	X	н/п	X	н/п	X	X
3	Ведення обліку, підготовка та подання звітності державним органам	X	н/п	X	н/п	X	X
4	Адміністрування заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо	X	н/п	X	н/п	X	X
5	Отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо)	X	н/п	X	н/п	X	X
6	Придбання, канцелярських товарів	0,2	н/п	50	н/п	0,2	50
7	Найм додаткового персоналу	X	н/п	X	н/п	X	X
8	Процедурні дії при передачі майна в оренду*:	143	43	9941,36	2989,36	100	6952
8.1	отримання згоди на оренду майна з моменту подання заяви на оренду	28	13	1946,56	903,76	15	1042,8
8.2	оцінка об'єкта	55	10	3823,6	695,2	45	3128,4



	оренди, (з урахуванням процедури відбору суб'єкта оціночної діяльності, укладання договору на оцінку, оцінки майна,) рецензія						
8.3	оголошення в ЗМІ інформації про передачу майна в оренду	13	2	925,6	139,04	11	764,72
8.4	оформлення результатів конкурсу (аукціону) та передача майна орендарю по акту приймання-передавання	47	18	3267,44	1251,36	23	2016,08
9	Разом	143,2	43	9991,36	2,989,36	100,2	7002

\* за умов: витрати на здійснення зазначених дій становлять 1 робочу годину або 8, 69 грн. на 8-годинний робочий день (середня погодинна заробітна плата за даними Державної служби статистики України, <http://www.ukrstat.gov.ua/>).

Сумарні вигоди за альтернативами	Час, днів	Сума, гривень
Альтернатива 1	0,00	0,00
Альтернатива 2	100,2	12 870 551,25 **

\*\* із розрахунку 1 година у 8-годинному робочому дні, яку суб'єкт господарювання витрачає на укладення договору оренди (підготовка матеріалів, участь у переговорах, проїзд тощо).

#### IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 -	1	Є недоцільним, оскільки не дозволить

Залишити без змін чинну редакцію Закону України «Про оренду державного та комунального майна».		досягти цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 - Розроблення нової редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна».	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягнення цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	12 870 551,25 грн (Зазначена сума не відображає прибуток, а є цифровим вираженням загальної вигоди в результаті прийняття запропонованого акта)	0,00	Найбільш прийнятний спосіб за результатами аналізу методів державного регулювання та вигоди для суб'єктів господарювання
Альтернатива 1	0,00	12 870 551,25 грн (Зазначена сума не відображає збитки, а є цифровим вираженням загальної суми витрат, які несуть заінтересовані суб'єкти у разі не прийняття запропонованого акта)	Є неприйнятним, оскільки не вирішує цілей державного регулювання та залишає в силі механізми, які призводять до збитків суб'єктів господарювання

#### V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

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

Так, скорочено терміни проведення цієї процедури (з 143 до 43 днів) за рахунок скорочення відповідно строків на опрацювання матеріалів безпосередньо орендодавцем, балансоутримувачем та уповноваженим органом управління (для передачі в оренду єдиного майнового комплексу). Крім того, запроваджено спрощену процедуру укладення договору у разі внесення майна до переліку потенційних об'єктів оренди.

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 істотну умову 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 ґрунтувалося на стрімкому зростанні ринку нерухомості, у тому 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 дії 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, а 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».

**VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація регуляторного акта не потребуватиме додаткових бюджетних витрат та ресурсів на адміністрування органами влади, а також

додаткових витрат від орендодавців та суб'єктів господарювання – орендарів, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта.

Прийняття запропонованого законопроекту сприятиме у сфері орендних відносин більшій зацікавленості та відповідальності, впорядкуванню певною мірою взаємодії органів влади, орендодавців та суб'єктів господарювання – орендарів.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту постанови не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися орендодавцями державного майна.

### ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

*1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.*

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва (далі – СМП) не проводилися, оскільки проект Закону розроблено з метою спрощення доступу до оренди державного та комунального майна, зменшення строків передачі його в оренду і не потребує додаткових витрат, отже, загалом СМП є заінтересованими у прийнятті запропонованого проекту Закону. Так, зменшення строків передачі майна в оренду не потребує додаткових витрат, а процедури передачі майна в оренду для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

*2. Попередня оцінка впливу регулювання на СМП*

Кількість суб'єктів господарювання, на які поширюється регулювання, за договорами оренди державного майна (станом на третій квартал 2016 року) - 5 421.

Питома вага СМП у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 36,87 %.

**Довідково.** Потрібно зазначити, що потенційно орендарем державного майна може стати будь-який суб'єкт господарювання (за винятком осіб, які не можуть бути орендарями відповідно до закону), таким чином, можлива кількість суб'єктів господарювання, на яких може поширитися регулювання, - близько 343440 одиниць, у тому числі малого та мікропідприємництва - близько 327815 одиниць. У такому випадку потенційна питома вага СМП у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, становить 95,5 %.

*3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання*

Номер п/п	Найменування оцінки	Період регулювання (до кінця року)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	н/п	н/п	н/п
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	н/п	н/п	н/п
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	н/п	н/п	н/п
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	н/п	н/п	н/п
5	Інші процедури	н/п	-	-
6	Разом, гривень	0,00	X	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць*	5 421	-	-
8	Сумарно, гривень	0,00	X	X

\* на прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна станом на третій квартал 2016 року.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачені.

*4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання\**

Номер п/п	Показник	Період регулювання (до кінця року)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00	0,00
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	0,00	0,00
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	0,00	0,00
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0,00	0,00
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	0,00	0,00

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачено.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правові акти, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність..

Термін набрання чинності регуляторним актом – через шість місяців після його опублікування.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних з використанням майна шляхом передачі його в оренду;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, які візьмуть участь у відносинах передачі державного майна в оренду;
- розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з участю у відносинах оренди;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;
- кількість нових договорів оренди державного майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди державного майна;
- кількість припинених договорів оренди державного майна.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно-правових форм та орендодавців державного та комунального майна.

Проект закону було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Стосовно запропонованого акта уповноваженим органом виконавчої влади здійснюватимуться базове, повторне та періодичне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди державного майна та розміру надходжень від оренди до державного бюджету.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності шляхом обробки результатів.

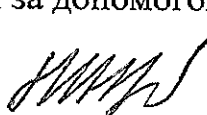
Повторне відстеження буде проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом з використанням показників результативності.

Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних звітів про кількість укладених договорів оренди державного майна та розміру надходжень від оренди до державного бюджету.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження – орендарі державного майна.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України за допомогою статистичних даних.

В. о. Голови Фонду



В. Трубаров

"15" 09 2017 р.



(/ua/)

# Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції

## Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України повідомляє про оприлюднення з 15 вересня 2017 року на сайті Фонду державного майна України проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції з метою одержання зауважень і пропозицій фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань.

Проект Закону України розроблено з метою підвищення ефективності відносин оренди державного та комунального майна, збільшення надходжень від оренди до державного та місцевих бюджетів.

Зауваження та пропозиції до проекту постанови просимо надсилати на адресу: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України, Департамент законодавчого забезпечення, орендних відносин та розпорядження державним майном, Управління орендних відносин. Адреса електронної пошти: (e-mail: [nazariyz@spfu.gov.ua](mailto:nazariyz@spfu.gov.ua) (<mailto:nazariyz@spfu.gov.ua>)).

Зауваження та пропозиції до проекту прийматимуться Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

[Проект Закону \(/userfiles/files/proekt15.pdf\)](/userfiles/files/proekt15.pdf)

[Порівняльна таблиця \(/userfiles/files/porivnialna15.pdf\)](/userfiles/files/porivnialna15.pdf)

[Пояснювальна записка \(/userfiles/files/poiasn\\_z15.pdf\)](/userfiles/files/poiasn_z15.pdf)

[Аналіз регуляторного впливу \(/userfiles/files/analiz\\_z15.pdf\)](/userfiles/files/analiz_z15.pdf)