



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 Код ЄДРПОУ 00032945

2403 2017 № 10-16-5924

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 направляє на погодження доопрацьований з урахуванням зауважень, наданих листами Державної регуляторної служби України від 19.10.2016 № 6444/0/20-16 та від 08.02.2017 № 728/0/20-17, проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (нова редакція).

Додатки:

1. Копія проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (нова редакція) на 10 арк. в 1 прим.
2. Копія аналізу регуляторного впливу на 14 арк. в 1 прим.
3. Копія порівняльної таблиці на 4 арк. в 1 прим.
4. 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 спрямований на забезпечення підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам.

Стаття 1. Загальні положення

1. Цей Закон регулює організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна що є у державній та в комунальній власності, а також майна, що належить Автономній Республіці Крим.

2. Законами України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», «Про наукові парки», «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу – учасників Державного концерну «Укроборонпром» та забезпечення їх стабільного розвитку», «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності», «Про морські порти України», «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» встановлюються особливості оренди державного та комунального майна.

3. 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.

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

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) авторизований електронний майданчик – авторизована Фондом державного майна України інформаційно-телекомунікаційна система, яка є частиною електронної системи оренди та забезпечує реєстрацію осіб, автоматичне розміщення, отримання і передавання інформації та документів під час проведення процедур передачі в оренду державного та комунального майна, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якої здійснюється за допомогою мережі Інтернет. Порядок авторизації електронних майданчиків визначається Кабінетом Міністрів України;

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

3) аукціон з умовами – спосіб передачі об'єкта оренди особі, яка погодилася на виконання умов аукціону та запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

4) балансоутримувач – підприємство, установа, організація, якій на праві господарського відання (повного господарського відання), оперативного управління належать будинки і споруди, їх частини, а також рухоме майно, на балансі яких вони перебувають;

5) офіційний веб-портал Фонду державного майна України – інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять модуль аукціону і база даних, та який є частиною електронної системи оренди державного та комунального майна та забезпечує створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про оренду, проведення аукціону, автоматичний обмін інформацією і документами та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до якого здійснюється за допомогою мережі Інтернет. Забезпечення функціонування веб-порталу Фонду державного майна України здійснюється у тому числі за рахунок надання авторизованим електронним майданчикам платного доступу до модуля електронного аукціону та бази даних. Порядок надання доступу та розмір плати встановлюються Кабінетом Міністрів України;

6) внесок для участі в аукціоні – грошовий внесок, який уноситься на рахунок Фонду державного майна України 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;

7) гарантійний внесок – грошовий внесок, який вноситься учасником аукціону як засіб забезпечення його добросовісності та фінансової гарантії дотримання ним своєї цінової пропозиції на умовах, установлених цим Законом. Розмір гарантійного внеску становить подвійний розмір стартової орендної плати;

8) електронна система оренди – інформаційно-телекомунікаційна система, що забезпечує проведення процедур передачі в оренду державного та комунального майна, створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, до складу якої входять веб-портал Фонду державного майна України, авторизовані електронні майданчики, між якими забезпечено автоматичний обмін інформацією та документами;

9) єдиний майновий комплекс підприємств, єдиний майновий комплекс структурного підрозділу (філія, цех, дільниця) (далі – єдиний майновий комплекс) - господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;

10) нерухоме майно – об'єкт, розташований на земельній ділянці, переміщення якого неможливе без його знецінення та зміни призначення (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та їх частини);

11) об'єкт оренди – єдиний майновий комплекс, нерухоме та рухоме майно.

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

13) орендар – юридична та фізична особа, громадянин України, фізична та юридична особа іноземної держави, міжнародна організація та особа без громадянства, яка на підставі договору оренди бере майно у користування;

14) потенційний орендар – юридична та фізична особа, громадянин України, фізична та юридична особа іноземної держави, міжнародна організація та особа без громадянства, яка бажає укласти договір оренди;

15) орендодавець – юридична особа, яка на підставі договору оренди передає майно у користування, а саме:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу), крім майна, що належить:

вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам;

державному підприємству із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав,

представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні. Державного управління справами, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

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

органи, уповноважені Радою Автономної Республіки Крим – щодо єдиних майнових комплексів та нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

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

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

17) стартова орендна плата – орендна плата, розрахована за відповідною методикою.

2. Інші терміни вживаються в значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

Стаття 3. Обмеження щодо оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом не можуть бути: єдині майнові комплекси крім тих, що 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 структурні підрозділи (філій, цехів, дільниць);

об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації відповідно до частини другої статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» (крім пам'яток культурної спадщини, нерухомих об'єктів, які знаходяться на території історико-культурних заповідників, гідротехнічних споруд рибгосподарської технологічної водойми, причалів морських та річкових портів);

об'єкти космічної діяльності;

захисні споруди цивільного захисту, в яких розташовані пункти управління, призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної безпеки, розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;

установи виконання покарань та слідчі ізолятори;

акваторії портів, гідрографічні споруди, системи сигналізації, портові системи інженерної інфраструктури і споруди зв'язку, енерговодопостачання та водовідведення,;

водосховища та водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди (крім гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми);

лінії електропередачі;

аміакопроводи.

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.

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, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

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.

2. 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;

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

особи, які прямо чи опосередковано контролюються особами, що визначені в частині другій цієї статті.

Стаття 4. Оцінка об'єкта оренди

1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

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

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

Стаття 5. Орендна плата

1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься в строки, що визначені у договорі.

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

3. Методика розрахунку орендної плати та 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 та 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 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 (якщо при укладенні договору орендна плата була визначена без надбавки за результатами аукціону).

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

5. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Стаття 6. Порядок підготовки до аукціону

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

2. Уповноважені органи управління зобов'язані щокварталу надавати Фонду державного майна України переліки нерухомого державного майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, разом з пропозиціями щодо умов договору оренди (у разі їх наявності), що може бути передано в оренду, з метою оприлюднення їх на офіційному веб-сайті Фонду.

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, разом з пропозиціями щодо умов договору оренди (у разі їх наявності), що може бути передано в оренду, та забезпечують їх оприлюднення на веб-сайтах орендодавців, а у разі їх відсутності на офіційному веб-сайті відповідної міської або районної ради.

Включення майна, окрім єдиних майнових комплексів, до переліків, зазначених в абзацах першому та другому цієї частини, вважається згодою на передачу такого майна в оренду.

Для проведення незалежної оцінки об'єкта оренди потенційний орендар направляє запит до балансоутримувача з метою надання необхідних для її проведення документів. Балансоутримувач протягом 5 робочих днів зобов'язаний надати такі документи потенційному орендарю, крім випадків оренди єдиного майнового комплексу та майна, що не увійшло до статутного капіталу.

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

4. При надходженні до орендодавця заяви про оренду нерухомого та рухомого майна орендодавець протягом трьох робочих днів надсилає копію заяви балансоутримувачу, крім випадків, якщо це майно знаходиться в переліку, оприлюдненому відповідно до частини другої статті 6 цього Закону.

Балансоутримувач зобов'язаний протягом десяти робочих днів надіслати орендодавцеві висновок про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди, крім майна, що не увійшло до статутного капіталу.

Балансоутримувач відмовляє в укладенні договору оренди лише у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

Якщо орендодавець не отримав від балансоутримувача у встановлений термін висновків про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору вважається, що балансоутримувач надав таку згоду, і орендодавець зобов'язаний забезпечити передачу відповідного майна в оренду.

У разі надходження заяви на оренду майна, що не увійшло до статутного капіталу, дії балансоутримувача, визначені абзацами першим – четвертим цього пункту, здійснюються відповідним уповноваженим органом управління.

5. При надходженні до орендодавця заяви про оренду єдиних майнових комплексів орендодавець протягом трьох робочих днів надсилає копію заяви уповноваженому органу управління та органу Антимонопольного комітету України.

Уповноважені органи управління зобов'язані протягом двадцяти робочих днів повідомити орендодавця про умови договору оренди або про відмову в передачі майна в оренду.

Уповноважені органи управління відмовляють в укладенні договору оренди лише у випадках, коли майно необхідне для реалізації державних або місцевих цільових програм розвитку, затверджених у встановленому порядку.

Передача в оренду єдиних майнових комплексів здійснюється за наявності згоди уповноваженого органу управління та позитивного висновку органу Антимонопольного комітету України.

6. Висновок про вартість об'єкта оренди затверджується орендодавцем протягом трьох робочих днів з моменту рецензії, яка повинна тривати не більше семи робочих днів для нерухомого і рухомого майна та п'ятнадцяти – для єдиних майнових комплексів.

7. Протягом двох робочих днів після затвердження висновку про вартість (акта оцінки - для єдиних майнових комплексів) об'єкта оренди орендодавець державного майна розміщує на офіційному веб-порталі Фонду державного

майна України оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні. Оголошення про передачу майна в оренду на аукціоні може додатково оприлюднюватися орендодавцем в інших засобах масової інформації, на офіційних веб-сайтах орендодавців (у разі наявності).

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);

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

дата та час початку та закінчення реєстрації та проведення аукціону;

В оголошенні може зазначатися додаткова інформація, визначена орендодавцем.

Стаття 7. Порядок проведення аукціону

1. Порядок проведення аукціону на право оренди державного майна затверджується Фондом державного майна 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 проведення аукціонів на засадах, визначених цим Законом.

2. Фонд державного майна України вживає заходи щодо забезпечення функціонування веб-порталу Фонду державного майна України, на якому проводяться аукціони щодо передачі в оренду державного майна та за рішенням органів місцевого самоврядування – комунального майна.

3. Протягом десяти, а у разі оренди єдиних майнових комплексів двадцяти робочих днів з дати розміщення оголошення про передачу майна в оренду потенційні орендарі реєструються на веб-порталі, сплачують гарантійний внесок для участі в аукціоні та беруть участь в аукціоні шляхом пропонування найбільшої орендної плати.

Гарантійний внесок за оренду нерухомого та рухомого майна зараховується в рахунок двох останніх місяців договору оренди і перераховується на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.

Гарантійний внесок за оренду єдиного майнового комплексу та майна, що не увійшло до статутного капіталу, зараховується в рахунок двох останніх місяців договору оренди і перераховується на рахунок орендодавця такого майна.

4. Якщо участь в аукціоні взяв лише один учасник, то договір оренди укладається з ним.

5. Орендодавець затверджує результати аукціону протягом трьох робочих днів.

Переможець аукціону зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з моменту затвердження результатів аукціону підписати договір оренди, про що орендодавець протягом одного робочого дня повідомляє балансоутримувача.

6. У разі не підписання договору переможцем аукціону у зазначений термін, гарантійний внесок йому не повертається. Орендодавець пропонує наступному учаснику аукціону розмір останньої пропозиції якого був найбільшим серед пропозицій інших учасників аукціону, укласти договір оренди за ціною, що була запропонованим ним.

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 терміну чинності результатів незалежної оцінки об'єкта оренди аукціон щодо такого майна не проводиться.

7. Частина гарантійного внеску яка підлягає зарахуванню до державного або місцевого бюджету перераховується отримувачем такого внеску протягом п'яти робочих днів з моменту укладення договору оренди.

Стаття 8. Порядок укладення договору оренди

1. Договори оренди нерухомого майна строк дії яких становить три і більше років та єдиних майнових комплексів підлягають нотаріальному посвідченню. Витрати за нотаріальне посвідчення договору покладаються на орендаря.

2. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, що утримується з державного або місцевих бюджетів, а також 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 договір оренди укладається без проведення аукціону.

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 самостійно без проведення аукціону в порядку черговості надходження відповідних заяв згідно із законодавством про виборчий процес.

Стаття 9. 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 розробляє і 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.

Стаття 10. 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 або його структурного підрозділу, єдиний майновий комплекс якого передано в оренду, здійснюється шляхом його реорганізації через приєднання до орендаря, а структурного підрозділу – шляхом виділення зі складу підприємства з наступним приєднанням до орендаря з дати видання про це відповідного наказу уповноваженим органом управління.

Приєднання майна підприємства або його структурного підрозділу до орендаря здійснюється за відповідним рішенням власника або уповноваженим органом орендаря.

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.

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

Перелік таких компаній визначається Фондом державного майна України щодо майна, яке перебуває у державній власності, органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органами місцевого самоврядування (чи уповноважені ними органи) – щодо комунального майна у порядку, встановленому Національною комісією з фінансових послуг, Фондом державного майна України та Антимонопольним комітетом України.

У разі погіршення стану орендованого майна, його знищення або втрату, 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.

5. 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 11. 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 в 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. Орендодавець не може продовжити договір оренди на новий строк 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 терміну 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 12. Ремонт об'єкта оренди

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

2. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться балансоутримувачем цього майна за його рахунок.

3. Орендар має право проводити капітальний ремонт за свій рахунок.

Стаття 13. Суборенда

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

2. Передача єдиних майнових комплексів у суборенду забороняється.

Забороняється передача в суборенду нерухомого майна бюджетними організаціями, що фінансуються з державного та місцевих бюджетів, дипломатичних представництв чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні.

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 14. 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 та залишає у своєму розпорядженні орендар.

Амортизаційні відрахування на орендовані будівлі, споруди, приміщення, частини будівель і споруд та рухоме майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних засобів.

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.

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

4. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її співвласником. Частка орендаря у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором.

Стаття 15. Припинення договору оренди

1. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем, а також смерті фізичної особи-орендаря.

2. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін та за рішенням суду.

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

Стаття 16. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди нерухомого та рухомого майна, єдиних майнових комплексів

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

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

2. Орендар зобов'язаний передати об'єкт оренди 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 вправі 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 чи приватизації, може бути приватизований в установленому законом порядку або переданий в оренду.

Стаття 17. 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 галузових академій наук та статусу їх майнового комплексу» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 30, ст. 205 із наступними змінами):

абзаци десятий, одинадцятий та п'ятнадцятий статті 3, а також абзаци десятий, одинадцятий та чотирнадцятий статті 4 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 виключити;

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**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the text of the Chairman of the Verkhovna Rada of Ukraine.

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 143 до 43 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);

- введено новації, спрямовані на залучення добросовісного страхувальника у разі оренди: так, орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та рухоме майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця у страхових компаніях. Перелік таких компаній визначається Фондом державного майна України щодо майна, яке перебуває у державній власності, органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, та органами місцевого самоврядування (чи уповноваженими ними органами) – щодо комунального майна у порядку, встановленому Національною комісією з фінансових послуг, Фондом державного майна України та Антимонопольним комітетом України.

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.	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. Крім того, орієнтовні витрати Фонду державного майна становлять: - близько 76 тис. грн на рік - при відборі суб'єктів оціночної діяльності*;

		- 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	Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань. Зменшення витрат держави на відбір суб'єктів оціночної діяльності та видання офіційних друкованих органів.	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	1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів. 2. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями державного або комунального майна. 3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам – не суб'єктам господарювання.	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 атива1	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 нормопроєктувальної 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.

Голова Фонду

I. Білоус

" " _____ 2016 р.

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>
Закон України «Про Фонд державного майна України»	
Стаття 5	
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 (корпоратизації), 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 академій наук та статусу їх майнового комплексу»	
Стаття 3	

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;

надає дозвіл організаціям, що віднесені до відання Національної академії наук України, на укладення договорів оренди майна, у тому числі нерухомого, що обліковується на балансах їх організацій;

...

Кошти, 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 організацій, що віднесені до відання Національної академії наук України.

Виключити.

Національні галузеві академії наук, здійснюючи повноваження з управління об'єктами майнового комплексу національних галузових академій 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 цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, що передано державою у безстрокове користування національним галузовим академіям наук;

надають дозвіл організаціям, що віднесені до відання національних галузових академій наук, на укладення договорів оренди майна, у тому числі нерухомого, що обліковується на балансах їх організацій;

...

Кошти, що отримані від оренди об'єктів майнового комплексу національних галузових академій наук, у повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань національних галузових академій наук та організацій, що віднесені до відання національних галузових академій наук.

Виключити.

Закон України «Про управління об'єктами державної власності»

Стаття 5

...2. Здійснюючи управління об'єктами державної власності, Кабінет Міністрів України: ... 18) визначає порядок: ... п) проведення конкурсу на право оренди державного майна; ... ч) формування та ведення реєстру укладених контрактів з керівниками суб'єктів господарської діяльності державного сектору економіки; ...	Виключити. ... ч) формування та ведення реєстру укладених контрактів з керівниками суб'єктів господарської діяльності державного сектору економіки; ш) списання безнадійної перед державним бюджетом заборгованості з орендної плати; ...
Стаття 6	
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; ...	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; ...
Господарський кодекс України	
Стаття 283	

1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.	1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно.
2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).	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).
3. Об'єктом оренди можуть бути: державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.	3. Об'єктом оренди можуть бути: державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); рухоме майно.
Стаття 287	
1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є: ... 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; ...	1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є: ... 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; ...

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».
--

Директор Департаменту
орендних відносин



С. Корнієць



Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (нова редакція)

Повідомлення про оприлюднення проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (нова редакція)

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України повідомляє про оприлюднення з 23 березня 2017 року на сайті Фонду державного майна України проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (нова редакція) 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 просимо надсилати на адресу: 01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, Фонд державного майна України, Управління з питань орендних відносин та розпорядження державним майном. Адреса електронної пошти: (e-mail: 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 \(/userfiles/files/proekt_zakon_23.pdf\)](/userfiles/files/proekt_zakon_23.pdf)

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

[Пояснювальна записка \(/userfiles/files/poiasn23\(6\).pdf\)](/userfiles/files/poiasn23(6).pdf)

[Аналіз регуляторного впливу \(/userfiles/files/analiz_23.pdf\)](/userfiles/files/analiz_23.pdf)