



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

## КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ОСВІТИ, НАУКИ ТА ІННОВАЦІЙ

---

### Р І Ш Е Н Н Я

До протоколу № 3  
від 12 вересня 2019 року

#### **Про проект Закону України “Про оренду державного та комунального майна” (реєстр. № 1055 від 29.08.2019)**

---

Відповідно до доручення Верховної Ради України щодо першочергового розгляду законопроектів, визначених Президентом України як невідкладні, Комітет у межах відведеного часу розглянув проект Закону про оренду державного та комунального майна (реєстр. № 1055 від 29.08.2019 року), поданий народними депутатами України Мовчаном О.В., Підласою Р.А., Шуляк О.О., Костюком Д.С., Безгіним В.Ю., Шипайлом О.І., Жупаниним А.В., та відзначає наступне.

Зазначеним законопроектом пропонується викласти в новій редакції Закон України “Про оренду державного та комунального майна”, у якому встановити новий порядок переді в оренду державного та комунального майна шляхом продажу права оренди на майно державної та комунальної власності на електронному аукціоні в електронній торговій системі.

Як зазначають автори законопроекту реєстр. № 1055 у Пояснювальній записці, його прийняття суттєво удосконалить, спростить і скоротить процедури оренди державного і комунального майна, зробить прозорим та відкритим процес передачі в оренду державного та комунального майна, сприятиме залученню широкого кола інвесторів до оренди державного і комунального майна; підвищить економічну ефективність проведення аукціону права оренди та збільшить надходження до державного та місцевого бюджетів.

**Головне науково-експертне управління** у своєму висновку висловило низку зауважень до законопроекту, у тому числі до преамбули, термінології, окремих статей тощо.

**Комітет Верховної Ради України з питань економічного розвитку** зробив висновок, що законопроект матиме опосередкований вплив на показники бюджету (може призвести до зменшення доходів державного і місцевих бюджетів від орендної плати за державне чи комунальне майно та до

недонадходжень від приватизації державного і комунального майна залежно від практики застосування даної законодавчої ініціативи). У разі прийняття відповідного закону він може набирати чинності згідно із законодавством.

**Міністерство фінансів України** вважає, що реалізація законопроекту може призвести до втрат доходів державних і місцевих бюджетів у вигляді плати за оренду державного і комунального майна та від приватизації державного і комунального майна, а також вказує на необхідність доопрацювання положень законопроекту з врахуванням положень, спрямованих на збільшення надходжень від оренди державного і комунального майна.

**Фонд державного майна України** у своєму висновку висловило низку зауважень до законопроекту щодо процедури передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності.

**Міністерство освіти і науки України** вважає, що деякі норми законопроекту потребують доопрацювання. Зокрема:

1) абзац сьомий частини 1 статті 3 проекту Закону після слів “правоохоронних та фіскальних органів” доповнити словами “Національної академії наук України та національних галузевих академій наук”;

2) пункт 1 частини 2 статті 3 проекту Закону у абзаці дев'ятому після слів “закладів освіти” доповнити словами “та наукових (науково-дослідних, науково-технологічних, науково-технічних, науково-практичних) установ”;

3) абзац третій частини 1 статті 3 викласти в редакції: “нерухоме майно житлового та нежитлового фонду (будівлі, споруди (приміщення), їх окремі частини)”.

Наразі питання передачі в оренду приміщень гуртожитків для потреб закладів освіти всіх форм власності залишається невирішеним. Під час фактичної оренди приватним закладом освіти приміщень державної форми власності, а саме гуртожитку, укладаються договори “прихованої оренди” у формі договорів про надання у користування ліжко-місць, що в свою чергу позбавляє можливості отримання оплати за користування державним майном в Державний бюджет.

При цьому у разі необхідності надання площ для потреб іншого закладу у розміщенні учнів та студентів в гуртожитках державної форми власності Фонд державного майна має позицію, що така оренда не врегульована та не може бути укладена у порядку визначеному чинним законодавством;

4) у статті 6 пропонується скоротити строки розгляду балансоутримувачем та органом управління звернень щодо можливості та умов оренди. У запропонованому до розгляду законопроекті дуже зарегульовано отримання погодження від всіх сторін, які дотичні до об'єкта оренди. У разі наявності згоди органу управління про доцільність передачі об'єкта в оренду отримання згоди балансоутримувача не є обов'язковим.

Пропонується надати рівну можливість звернення щодо включення до ЄТС балансоутримувачу (у разі потреби за наявності згоди органу управління), органу управління, потенційному орендарю (за наявності згоди органу управління), орендодавцю (за наявності згоди органу управління). При цьому погодження від органу управління пропонуємо надавати в електронному вигляді в ЄТС для скорочення часу для розгляду та автоматизації процесів;

5) у статті 13 пропонується визначити вичерпний перелік підстав для визнання аукціону таким, що не відбувся.

Необхідність визначення такого переліку покликана недопущенням зловживань для фіктивного скасування аукціону з метою зниження стартової орендної плати до 50 % та нижче.

б) в абзаці третьому частини 1 статті 19 пропонується додати потребу органу управління у використанні орендованого приміщення для власних потреб.

Редакція частини 4 статті 21 законопроекту містить ризики вилучення об'єктів оренди з державної власності. До прикладу, аналогічна норма міститься в чинному Законі України «Про оренду об'єктів державної та комунальної власності» та створює схему, при якій орендар на власний розсуд із завищенням кошторисів робить поліпшення орендованого майна, яке майже завжди перевищує 25 %, а потім через суд він отримує право власності на таке майно при цьому держава втрачає дохідну частину від оренди та сам об'єкт оренди за завідомо заниженою балансовою вартістю.

**Національна академія наук України** у своєму висновку звертається з проханням, у разі доопрацювання законопроекту, внести наступні зміни:

1. Пункт «г» частини 2 статті 4 законопроекту викласти у такій редакції: *«Національна академія наук України, національні галузеві академії наук і організації, що віднесені до відання Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що обліковується на їх балансах»;*

2. Абзац 9 частини 2 статті 3 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» викласти у такій редакції: *«виступає орендодавцем нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що обліковується на її балансі»;*

3. Абзац 10 частини 2 статті 3 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» викласти у такій редакції: *«надає дозвіл організаціям, що віднесені до відання Національної академії наук України, на передачу в оренду нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що обліковується на їх балансах»;*

4. Частину 3 статті 3 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу»: *«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»* - залишити без змін.

**Національна академія педагогічних наук України** у своєму висновку надало низку пропозицій до законопроекту № 1055:

1. Пункт 1) частини 6 Прикінцевих та перехідних положень проекту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» привести у

відповідність до редакції ст. ст. 793, 794 Цивільного кодексу України запропонованою Порівняльною таблицею законопроекту.

2. Вилучити з Порівняльної таблиці запропоновані зміни до ст. 40 Кодексу законів про працю України і ст. 283 Господарського кодексу України, які відсутні у редакції проекту закону.

3. Вилучити пропозицію наведену у Порівняльній таблиці до ст. ст. 3, 4 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу».

НАПН України вважає неможливим виключення частини 14 із ст. 4 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу», відповідно до якої *кошти, що отримані від оренди об'єктів майнового комплексу національних галузевих академій наук, у повному обсязі спрямовуються на виконання статутних завдань національних галузевих академій наук та організацій, що віднесені до відання національних галузевих академій наук*, враховуючи, що утримання майнового комплексу НАПН України забезпечується як за рахунок коштів загального фонду державного бюджету, так і за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету, отриманих за результатами господарської діяльності суб'єктів.

**Національна академія правових наук України** у своєму висновку вказує на системні вади законопроекту, зокрема термінологічного характеру:

- недоцільності використання у тексті законопроектів терміну «*балансоутримувач*», що надає в оренду державне майно, але не є орендодавцем, оскільки цей термін не відповідає цивільному законодавству;

- некоректності застосування терміну «*організації, що віднесені до відання*». Так, чинний Закон України «Про наукову і науково-технічну діяльність» передбачає існування наукових установ та наукових видавництв, що є юридичними особами. Науковими самоврядними організаціями є власне НАН України та галузеві академії (ст. 17, 18 Закону), а згідно зі ст. 4 вказаного Закону можуть існувати лише *громадські наукові організації*.

- Також Законом України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» визначено особливості управління державним майном, яке закріплено за установами, організаціями та підприємствами, що перебувають у віданні Національної академії наук України та національних галузевих академій наук. Власне академії (НАН України та національні галузеві академії наук) виступають орендодавцем цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, що передано їм державою у безстрокове користування та надають дозвіл підпорядкованим установам на укладення договорів оренди майна, у тому числі нерухомого. За умови прийняття запропонованих законопроектів НАН України та національні галузеві академії наук фактично не зможуть передавати нерухоме майно в оренду та інше користування науковим установам інакше аніж у запропонованих розмірах (до 200/400 кв.м.).

З урахуванням зазначеного Національна академія наук України вносить пропозиції виключити п. г` ч. 2 ст. 4, а також запропоновані зміни до Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу».

Комітет звертає увагу на те, що до законопроекту не надано фінансово-економічного обґрунтування, що є порушенням статті 27 Бюджетного кодексу України та частини третьої статті 91 Регламенту Верховної Ради України.

Враховуючи вищезазначені експертні висновки, Комітет **в и р і ш и в**:

1. Рекомендувати Верховній Раді України відповідно до пункту 3 частини першої статті 114 Регламенту Верховної Ради України проект Закону про оренду державного та комунального майна (реєстр. № 1055 від 29.08.2019 року), поданий народними депутатами України Мовчаном О.В., Підласою Р.А., Шуляк О.О., Костюком Д.С., Безгіним В.Ю., Шипайлом О.І., Жупаниним А.В., відхилити.

2. Направити цей висновок Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку.

Голова Комітету



**С.В. Бабак**