



Зміни до законодавства у сфері оренди державного і комунального майна

Новації, запропоновані *Проектом Закону України №4572 «Про внесення змін до Закону України «Про Фонд державного майна України» та інших законодавчих актів України щодо сприяння залученню інвестицій в процесі приватизації та оренди державного і комунального майна»* та альтернативними йому



Законопроект #4572



#4572

Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про Фонд державного майна України" та інших законодавчих актів України щодо сприяння залученню інвестицій в процесі приватизації та оренди державного і комунального майна.

*Ухвалений Верховною Радою в першому читанні **15 липня 2021 року.***

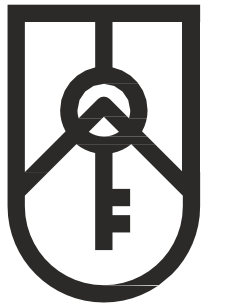
До другого читання було підготовлено **1141 правка**, у тому числі:

- **205 правок** в Закон України «Про оренду державного і комунального майна»;
- **28 правок**, що стосуються приватизації орендованого майна.

~20%



Альтернативні законопроекти



#6102

Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди державного та комунального майна

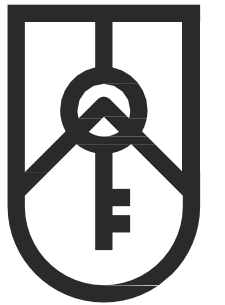


#6102-1

Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо узгодження законодавства у сфері оренди державного та комунального майна



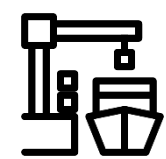
Законопроект #6102 (ч.1)



Узгодження з положеннями законодавства про публічні закупівлі;



Вирішення питання неможливості оренди медичними закладами майна без проведення аукціонів;



Узгодження з положеннями Закону України “Про морські порти” в частині обов’язку для переможців аукціонів з продажу ЄМК державних підприємств морських портів орендувати причали, як і обов’язок для акціонерних товариств, утворених у процесі реорганізації морських портів, орендувати причали;



Узгодження з Законом України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” - особи з інвалідністю внаслідок війни та прирівняні до них особи мають право на пільгову оренду державно та комунального майна під гаражі та стоянки для спеціальних засобів пересування;



Вирішення питання обов'язкової оцінки об'єкта оренди при укладені договорів оренди без проведення аукціонів;



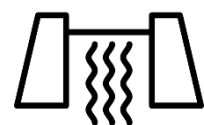
Уточнення положень щодо передачі в оренду єдиних майнових комплексів з метою спрощення процедури визначення об'єктів, які підлягають оренді;



Уточнення порядку внесення змін до Закону про оренду з метою недопущення внесення змін проектами законів, що мають інший предмет регулювання;



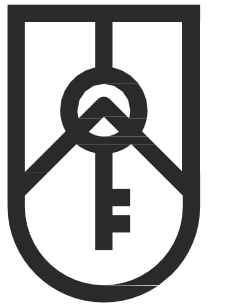
Доповнення положенням про те, що оренда майна підприємств оборонно-промислового комплексу здійснюється з урахуванням положень профільного Закону України “Про особливості управління об'єктами державної власності в оборонно-промисловому комплексі”;



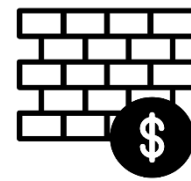
Узгодження положень Закону про оренду з законодавством про аквакультуру, яке дозволяє передачу в оренду гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми;



Законопроект #6102 (ч.2)



Приведення у відповідність формулювань про фінансування бюджетних установ з бюджетним законодавством;



Уточнення положень про визначення вартості об'єктів оренди для врахування особливостей окремих видів майна та категорій орендарів, які мають орендні пільги; такі зміни дозволять усунути проблемні аспекти, які виникають при визначенні вартості об'єктів оренди для передачі їх в користування без проведення аукціонів та у відносинах між орендодавцем, балансоутримувачем та орендарям щодо проведення відповідних оцінок майна;



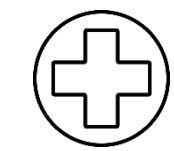
Уточнення положень про надання інформації про кінцевого бенефіціарного власника та уніфікація їх з положеннями законодавства про реєстрацію юридичних осіб;



Уточнено положення про укладання договорів оренди Апаратом Верховної Ради України;



Уточнення положень про окремі категорії орендарів, що мають право на оренду майна без проведення аукціону, з метою мінімізації зловживань з боку таких орендарів;



Доповнення переліку орендарів, що мають право на оренду майна без проведення аукціону, Товариством Червоного Хреста України та його організаціями;



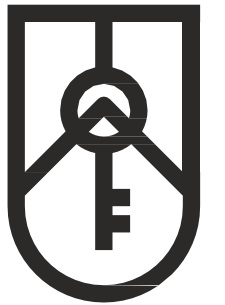
Уточнення положень, які створюють можливості для зловживань з боку орендодавців, зокрема, в частині надмірного надання пільг окремим категорія орендарів;



Уточнення положень щодо надання довідок балансоутримувачами та дій орендодавців у випадку відсутності таких довідок;



Законопроект #6102 (ч.3)



Уточнення положень про умови продовження договорів з метою узгодження з іншими положеннями Закону про оренду;



Врегульований обов'язок орендарів щодо відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг;



Встановлено виняток щодо страхування майна при укладенні договору оренди;



Уточнення положень про державну реєстрацію договорів оренди державного та комунального майна в інших актах з метою приведення їх у відповідність з Законом про оренду;



Уточнення положень законодавства про оцінку майна з метою приведення їх у відповідність з Законом про оренду;



Приведення у відповідність норм Цивільного кодексу України з Законом про оренду, що дозволить уникнути ситуацій подвійного регулювання орендних відносин;



Доповнення положеннями про обов'язкове залучення уповноважених осіб з питань оренди, які матимуть належний рівень знань та умінь для організації передачі майна в оренду;



Уточнення повноважень органів місцевого самоврядування щодо прийняття рішень, пов'язаних з передачею майна в оренду;



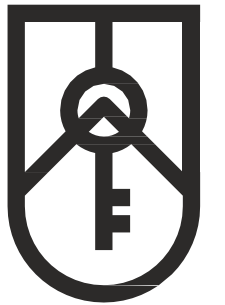
Уточнення повноважень уповноважених органів управління в частині надання ними згоди на окремі дії в процесі передачі майна в оренду;



Технічні зміни щодо уточнення посилань на окремі положення Закону.

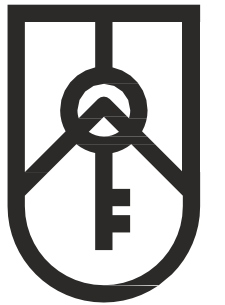


Розбіжності між #6102 та #6102-1



Пропозиція Фонду	Що пропонується законопроектом	Посилання на пропозицію Фонду
1. Запровадити автоматизовану систему прийняття і оприлюднення рішень щодо оренди державного майна.	Не запроваджувати таку систему	частина десята статті 6 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
2. Надати підприємцям можливість орендувати майно підприємств, відносно яких прийнято рішення про приватизацію, але з певних причин не може бути реалізовано (відсутність державної реєстрації, наявність справ про банкрутство тощо) - до моменту такої приватизації	Не надавати такої можливості	викладення статті 7 у новій редакції змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
3. Надати право на здійснення невід'ємних поліпшень також і тим орендарям, які отримали майно в оренду за старим законом як єдині претенденти за наслідками вивчення попиту (тобто без проведення конкурсу). Орендарі, які здійснили поліпшення, отримують переважне право на купівлю об'єкта оренди на приватизаційному аукціоні. Викуп скасовується.	Залишити діючі правила. Орендарі, які отримали майно без аукціону за наслідками вивчення попиту, не мають права на здійснення невід'ємних поліпшень.	частина друга статті 18 змін до закону України “Про приватизацію державного і комунального майна”
4. Надати орендарю, який здійснив капітальний ремонт об'єктів оренди, право на орендні канікули	Залишити чинну редакцію статті без змін.	частина третя статті 21 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
5. Визначити, що у разі якщо майно передається в оренду із визначеним цільовим призначенням (наприклад, для розміщення дослідницького центру при університеті) то в такому разі є обов'язковою ринкова оцінка майна для визначення стартової ціни	Залишити діючу норму, що стартова ціна визначається на базі балансової вартості об'єкта	частина четверта статті 8 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
6. Надати орендарю право відмовитись від договору оренди, якщо орендар виграв аукціон на продовження договору оренди, але не може отримати доступ до об'єкта оренди через те, що попередній орендар відмовляється звільнити майно	Не надавати такого права орендарю, змусивши його або втратити 8 місячних орендних плат, або звернутися до суду із позовом про виселення попереднього орендаря.	частина одинадцята статті 18 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
7. Зобов'язати чинного орендаря, забезпечити доступ до об'єкта зацікавленим потенційним орендарям, який він орендує майно за договором, що продовжується на аукціоні	Не покладати такого обов'язку	стаття 8-1 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
8. Уточнити, що строк договору, який підлягає продовженню на аукціоні, рахується сукупно, включаючи роки, коли договір продовжувався в минулому. Це дозволить продовжувати договір не на 1 рік, а на 5 років, якщо договір раніше вже неодноразово продовжувався.	Не робити такого уточнення	частина третя статті 18 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
9. Дозволити орендарям брати в оренду об'єкт незавершеного будівництва, добудовувати їх і орендувати добудований об'єкт. Або використовувати об'єкт незавершеного будівництва для розміщення реклами.	Не дозволяти передвати в оренду об'єкти незавершеного будівництва для будь-якої цілі	частина перша статті 3 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
10. Дати право орендувати без аукціону <ul style="list-style-type: none"> – ЗМІ, яким передбачені пільги Законом України “Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації” – переможці аукціону з розподілу квоти підтримки виробництва електричної енергії з альтернативних джерел енергії; 	Не надавати такого права	стаття 15 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”
11. Передбачити, що Фонд державного майна самостійно приймає рішення про оренду єдиних майнових комплексів державних підприємств. Рішення КМУ для цього не потрібно. Сьогодні для пришивдшення процедури такі рішення камуфлюються під “групи інвентарних об'єктів”.	Залишити стару практику рекласифікації єдиних майнових комплексів у групи інвентарних об'єктів.	частина четверта статті 14 змін до закону України “Про оренду державного та комунального майна”

Нові норми в #6102



Конкретизовано, що під органом влади, який має право на отримання майна в оренду, розуміється, “у тому числі”, Апарат Верховної Ради для розміщення службових приміщень народних депутатів



Запроваджено обов'язкове тестування на базі ДП “ПроЗорро.Продажі” службових (посадових) осіб орендодавців у сфері оренди державного та комунального майна. Без проходження такого тестування посадова особа не зможе здійснювати свої функції, передбачені Законом.





Дякую за увагу

