



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

№ _____
На № _____ від _____

Міністерство економіки України

Про розгляд проекту Закону

Фонд державного майна України відповідно до листа Міністерства економіки України від 15.12.2021 № 3903-04/59068-03 розглянув проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо вдосконалення відносин, що виникають під час реалізації проектів, що здійснюються на умовах державно-приватного партнерства, в тому числі концесії» (далі – проект Закону) та погоджує його із зауваженнями.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються нормами Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Стаття 7 Закону про оренду встановлює підстави для відмови у включенні майна до Переліків. З метою удосконалення положень Закону про оренду та практичної реалізації Закону України «Про концесію» пропонуємо до тексту проекту Закону внести зміни, а саме статтю 7 викласти у такій редакції:

«Стаття 7. Підстави для відмови у включенні майна до Переліків

1. Підставами для відмови у включенні майна до одного з Переліків або виключення майна з одного із Переліків є:

1) неможливість передачі відповідного майна в оренду згідно з частиною другою статті 3 цього Закону;

2) неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду;

3) встановлена рішенням орендодавця невідповідність заявника вимогам, передбаченим статтею 15 цього Закону, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна до Переліку другого типу, визначена орендодавцем згідно з Порядком передачі майна в оренду;

4) скасування рішення про включення об'єкта до відповідного Переліку згідно з вимогами цього Закону.

2. Підставами для відмови у включенні майна до одного з Переліків або виключення майна з одного із Переліків можуть бути:

1) обґрунтовані власні потреби уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;

2) встановлена рішенням уповноваженого органу управління недоцільність передачі в оренду єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства;

3) наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

4) подання заяви лише щодо частини об'єкта, якщо відповідно до рішення балансоутримувача або орендодавця передача в оренду частини об'єкта видається недоцільною;

5) прийняття уповноваженим органом управління будь-якого з таких рішень щодо об'єкта – про доцільність підготовки техніко-економічного обґрунтування здійснення державно-приватного партнерства у формі концесії, про доцільність здійснення державно-приватного партнерства у формі концесії. Зазначена підстава для відмови не може бути використана у разі, якщо пройшло більше одного року з дня прийняття рішення про доцільність підготовки техніко-економічного обґрунтування здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

3. У разі відмови у включенні майна до Переліку з причин, зазначених у пункті 2 частини першої і пункті 4 частини другої цієї статті, балансоутримувач повідомляє ініціатора оренди щодо підстав та причин такої відмови, та у разі усунення ініціатором оренди таких підстав подає клопотання про внесення об'єкта до Переліку відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

4. Рішення про виключення майна з Переліків може бути прийнято не пізніше:

дня, що передує дню проведення аукціону, якщо майно включено до Переліку першого типу;

дня, що передує дню укладення договору оренди, якщо майно включено до Переліку другого типу.».

Додатково до зазначеного Фонд державного майна України звертає увагу на таке.

Відповідно до частини третьої статті 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство» (далі – Закон про ДПП) до ознак державно-приватного партнерства належать:

створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення) об'єкта державно-приватного партнерства та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) таким об'єктом;

довготривалість відносин (від 5 до 50 років);

передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства;

внесення приватним партнером інвестицій в об'єкт державно-приватного партнерства.

Всі інвестиційні проекти, що відповідають ознакам державно-приватного партнерства, мають бути реалізовані лише із застосуванням вимог Закону про ДПП.

Разом з тим Законом про оренду передбачено, що договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами (частина перша статті 16 Закону про оренду).

Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок передачі майна в оренду), встановлено (пункт 54), що можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна:

більш тривалий строк оренди, ніж передбачено пунктом 53 Порядку передачі майна в оренду;

виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов'язань у межах, передбачених законодавством.

Таким чином, відносини із довгострокового користування державним або комунальним майном строком до 50 років із одночасним покладенням на орендаря обов'язку з реконструкції, реставрації, капітального ремонту або технічного переоснащення об'єкта оренди можуть регулюватися також і законодавством про оренду державного та комунального майна.

Цивільний кодекс України передбачає, що якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом (частина четверта статті 778).

Таким чином, вбачається, що довгострокова оренда такого майна з додатковою умовою про реконструкцію об'єкта оренди або іншого його поліпшення, внаслідок якого створюється нова річ, цілком підпадає під ознаки державно-приватного партнерства, проте регулюється зовсім іншими актами законодавства, які не узгоджуються із законодавством про державно-приватне партнерство. Більше того, Закон про ДПП прямо забороняє регулювати відносини з такої оренди іншими актами законодавства, крім Закону про ДПП.

Окрім цього фундаментального конфлікту двох законів, який має бути вирішений, існує багато інших питань, що виникають під час інвестування орендарів в об'єкти оренди державної або комунальної власності. Зокрема, не врегульованими залишаються правовий режим майна, створеного (добудованого) орендарем внаслідок погоджених орендодавцем поліпшень, момент виникнення у держави права власності на відповідно нове (добудоване) майно.

Окремо треба відзначити питання права користування орендарем цим майном та чи потрібно для цього вносити зміни до договору оренди, у яких випадках потрібно здійснювати доплату орендної плати за новостворені квадратні метри, зокрема створені (добудовані) орендарем під час реконструкції орендованого майна, та право орендаря претендувати на право власності (або частку у спільній частковій власності) на новостворене (добудоване) майно, як це передбачено статтею 778 Цивільного кодексу України чи частиною четвертою статті 7 Закону про ДПП.

Для вирішення цих та інших питань Фонд державного майна України пропонує внести зміни до Закону про ДПП, передбачивши, що оренда з відповідними додатковими умовами є однією з форм державно-приватного партнерства і застосовується з особливостями, передбаченими профільним законодавством про оренду державного та комунального майна. Посилання на такі особливості включаються у відповідні статті Закону про ДПП. Проект змін до деяких законів України додається.

Водночас врегулювання інших питань можливо шляхом внесення змін до Порядку передачі майна в оренду. Проект змін також додається.

Додатки:

1. Порівняльна таблиця пропозицій Фонду державного майна України щодо внесення змін до деяких Законів України на 13 арк. в 1 прим.

2. Порівняльна таблиця пропозицій Фонду державного майна України щодо внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України на 10 арк. в 1 прим.

В. о. Голови Фонду

Ольга БАТОВА