

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

## до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

### 1. Мета

Мета проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – проєкт Закону, акта) полягає в унормуванні проблемних питань з передачею державного та/або комунального майна в оренду без проведення аукціону з метою надання майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

### 2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Верховною Радою України було прийнято Закон України від 20 листопада 2024 року № 4080-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом» (далі – Закон № 4080-ІХ). Пунктом 6 Закону № 4080-ІХ було внесено зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157-ІХ).

Запропонована Законом № 4080-ІХ правова конструкція не створює належних гарантій для забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб, оскільки не визначає жодних підстав набуття та припинення внутрішньо переміщеними особами права на проживання у відповідному орендованому майні, призначеному для їх тимчасового проживання, натомість несе ризики виведення такого майна із державної і комунальної власності з можливістю його подальшого відчуження.

Так, Законом № 4080-ІХ пропонуються зміни до Закону № 157-ІХ, за якими державні та комунальні підприємства, громадські об'єднання, благодійні організації з метою надання цього майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб наділяються правом на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону (зміни до частини другої статті 15).

При цьому Кабінету Міністрів України надається доручення встановити для таких орендарів пільгові умови розрахунку орендної плати за державне майно для забезпечення проживання внутрішньо переміщених осіб (доповнено пунктом 6<sup>3</sup> розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 157-ІХ).

Надаючи такі права і пільги орендарям – громадським об'єднанням, благодійним організаціям, Закон № 4080-ІХ не встановлює жодних вимог та критеріїв до таких юридичних осіб, зокрема щодо відповідної мети діяльності, визначеної в їх установчих документах, досвіду їх діяльності у відповідній сфері, їх ділової репутації. Також не визначено будь-яких вимог щодо звітності (контролю) та підстав юридичної відповідальності щодо діяльності таких орендарів стосовно цільового використання майна, отриманого ними на

пільгових умовах, з метою надання цього майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

Крім того, Закон № 4080-IX не містить запобіжника щодо використання такого майна в комерційних цілях. Так, відповідно до Закону України «Про громадські об'єднання» громадське об'єднання зі статусом юридичної особи має право здійснювати підприємницьку діяльність безпосередньо, якщо це передбачено статутом громадського об'єднання, або через створені в порядку, передбаченому законом, юридичні особи (товариства, підприємства) (пункт 2 частини другої статті 21).

Також Закон № 4080-IX не врегульовує механізму передачі орендарями внутрішньо переміщеним особам майна для їх тимчасового проживання. Ураховуючи, що Закон № 157-IX забороняє установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, укласти договори суборенди щодо цього майна (абзац перший частини третьої статті 15), то Закон № 4080-IX мав би закріпити право на користування таким майном внутрішньо переміщеними особами, визначивши права й обов'язки таких осіб та орендарів.

За таких підстав вбачається, що пропонований в Законі № 4080-IX підхід не враховує закріплених у Законі № 157-IX принципів, на яких здійснюється оренда, а саме: законності; відкритості та прозорості; державного регулювання та контролю; врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності; повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду.

Це свідчить про невідповідність зазначених положень Закону № 4080-IX принципу правової визначеності, який вимагає чіткості, зрозумілості й однозначності правової норми та є складовою принципу верховенства права (стаття 8 Конституції України) і, як наслідок, не досягне мети для його практичної реалізації, зокрема через непередбачуваність (непрогнозованість) пропонованих ним норм для забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб.

### **3. Основні положення проєкту акта**

Проєктом Закону пропонується змінити редакцію абзацу дев'ятого частини другої статті 15, який було внесено Законом № 4080-IX, стосовно відповідності вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України, державних та комунальних підприємств, громадських об'єднань та благодійних організацій, які здійснюють діяльність у сфері захисту прав внутрішньо переміщених осіб.

Також проєктом Закону вносяться доповнення до пункту 3 статті 15. Забороняється використання в комерційних цілях а також викуп отриманого в оренду державного та/або комунального майна без проведення аукціону з метою надання майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

До Прикінцевих та перехідних положень Закону № 157-IX вноситься норма (пункт 6<sup>3</sup>), яка дозволяє Кабінету Міністрів України встановлювати

пільгові умови розрахунку орендної плати за державне майно орендарям, якими є державні та комунальні підприємства, громадські об'єднання і благодійні організації, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону з метою надання майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

#### **4. Правові аспекти**

У сфері оренди державного майна діють такі нормативно-правові акти, які впливають на відповідну сферу суспільних відносин:

- Закон України від 09 грудня 2011 року № 4107-VI «Про Фонд державного майна України»;
- Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проекту Закону матиме вплив на доходи та витрати державного та/або місцевих бюджетів.

Передача в оренду державного та/або комунального майна без аукціону для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб може призвести до зменшення надходжень до державного та місцевих бюджетів від оренди державного та комунального майна. Фонд державного майна України не може оцінити зменшення доходів від оренди до державного та місцевих бюджетів, оскільки відсутня можливість спрогнозувати, яке державне та комунальне майно буде передано в оренду без аукціону для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.

#### **6. Позиція заінтересованих сторін**

Проект Закону буде оприлюднено на вебсайті Фонду державного майна України з метою одержання зауважень та пропозицій згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проект акта не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проект акта стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад.

Проект акта буде надіслано до Асоціації міст України, Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Всеукраїнська асоціація громад», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Українська асоціація районних та обласних рад».

#### **7. Оцінка відповідності**

У проєкті акта відсутні положення, що стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції, прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків.

У проєкті акта відсутні положення, які створюють підстави для дискримінації, містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією.

Проєкт акта буде надіслано до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи.

Громадська антикорупційна, громадська антидискримінаційна та громадська гендерно-правова експертизи проєкту постанови не проводилися.

## **8. Прогноз результатів**

Прийняття проєкту Закону дасть змогу врегулювати питання передачі в оренду державного та/або комунального майна державним та комунальним підприємствам, громадським об'єднанням та благодійним організаціям без аукціону з метою надання майна для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб. Забороняється використання такого майна у комерційних цілях, а також його викуп орендарями.

**В. о. Голови Фонду державного  
майна України**

**Іванна СМАЧИЛО**

\_\_\_\_\_ 2025 р.