

Пропозиції
до проекту Закону України
«Про внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського
кодексу України щодо узгодження положень із Законом України
«Про оренду державного та комунального майна»
*(реєстр. № 9248 від 27.04.2023 р.)**

Метою законопроекту є врегулювання й узгодження питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, із нормами, встановленими Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Ідеться про випадки, коли Законом України «Про оренду державного та комунального майна», який є спеціальним нормативно-правовим актом, що регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, визначено інше регулювання, ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України. Тому пропонується усунути такі неузгодження й застосовувати норми, передбачені Законом.

Правовий аналіз положень законопроекту дозволяє висловити такі зауваження та пропозиції.

1. Європейський Суд з прав людини (справа «Рисовський проти України» від 20 жовтня 2011 року (заява № 29979/04), справа «Кривенький проти України» від 16 лютого 2017 року (заява № 43768/07)) вважає, що втручання у право мирного володіння майном, навіть якщо воно здійснюється згідно із законом і з легітимною метою, буде розглядатися як порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції, якщо не буде встановлений справедливий баланс між інтересами суспільства, пов'язаними із цим втручанням, та інтересами особи, яка зазнає такого втручання. Отже, має існувати розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення. Справедливий баланс не буде дотриманий, якщо особа – добросовісний набувач внаслідок втручання в її право власності понесе індивідуальний і надмірний тягар.

У законопроекті пропонується виключити статтю 287 «Оренда державного та комунального майна» Господарського кодексу України, яка містить положення про орендодавців державного й комунального майна, визначає організаційні та майнові відносини щодо оренди єдиних майнових комплексів, а також мету і предмет господарської діяльності суб'єкта господарювання, який здійснює господарську діяльність на базі орендованого майна. Дійсно, чинні положення частини першої статті 287 цього Кодексу щодо орендодавців державного та комунального майна частково дублюються в частині другій статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», проте, на відміну від норм Господарського кодексу України, які є нормами загальної дії, положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є нормами спеціальної дії, що не визначають усіх суб'єктів та об'єктів, які є орендодавцями державного та комунального майна, а саме тих,

які визначені в пункті 3 частини першої статті 287 Господарського кодексу України. Зокрема – це 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. Тому прийняття передбачених законопроектом змін, якими виключається стаття 287 Господарського кодексу України, створить прогалини в законодавчому регулюванні, що стосується орендодавців державного та комунального майна, оскільки державні (комунальні) підприємства, установи та організації такий статус втратять, будуть не рівні у своїх правах щодо розпорядження майном порівняно з іншими суб'єктами, а тому не зможуть реалізовувати свої конституційні права, гарантовані частиною четвертою статті 13 Конституції України та статтею 1 Першого Протоколу до Конвенції. За таких міркувань, стаття 287 Господарського кодексу України не може бути виключена, однак із урахуванням положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до неї можуть бути внесені відповідні редакційні зміни й доповнення.

2. Запропоновані законопроектом зміни до частини третьої статті 759 Цивільного кодексу України не узгоджуються з нормами статті 24¹ та Розділом 5 «Оренда майна та лізинг» Господарського кодексу України. Зокрема, у проекті не враховано того, що положення про оренду державного та комунального майна містяться не тільки в Законі України «Про оренду державного та комунального майна», але й у Господарському кодексі України. Зазначене свідчить про порушення принципу правової визначеності й неузгодженість положень законопроекту з чинними законодавчими актами.

3. Зміни, що пропонуються до частини третьої статті 778 Цивільного кодексу України, не узгоджуються з нормами Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»: не враховано те, що права наймача (орендаря) щодо поліпшеної речі, переданої в найм (оренду), передбачені не лише в Законі України «Про оренду державного та комунального майна», а регламентуються також положеннями Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна». Зазначене свідчить про неузгодженість положень законопроекту з чинними законодавчими актами.

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

**Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*