



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

## КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ

---

### В И С Н О В О К

**щодо проекту Закону України про внесення змін до статті 778  
Цивільного кодексу України (щодо вдосконалення положень у сфері  
найму (оренди)  
(реєстр. №3070 від 12 серпня 2013 року)**

Комітет з питань правової політики розглянув на своєму засіданні 6 листопада 2013 року (протокол № 15) проект Закону України про внесення змін до статті 778 Цивільного кодексу України (щодо вдосконалення положень у сфері найму (оренди) (реєстр. № 3070 від 12 серпня 2013 року) (далі – Законопроект).

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту, його метою є захист права власності наймодавців, зокрема, пропонується встановити, що дії наймача з поліпшення предмету договору найму не тягнуть за собою права співвласності на таку річ.

Для досягнення цієї мети автором пропонується викласти частину четверту статті 778 Цивільного кодексу України у редакції, яка передбачає, що наймач не стає співвласником нової речі, створеної в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця.

Під час обговорення Законопроекту народні депутати України – члени Комітету зауважили, що згідно з чинною редакцією частини четвертої статті 778 Цивільного кодексу України, якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником відповідно до вартості витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. За умови прийняття запропонованих у Законопроекті змін наймач не буде за співвласником створеної в результаті поліпшення речі.

Не заперечуючи проти ідеї Законопроекту, члени Комітету звертають увагу, що запропонована у Законопроекті редакція визначає лише те, що

наймач не стає співвласником нової речі, проте Законопроект не закріплює за наймодавцем права власності на нову річ, створеної в результаті поліпшення.

Також члени Комітету звертають увагу, що чинна редакція статті 778 Цивільного кодексу України зазначає, що частка у праві власності відповідає вартості витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено законом або договором.

На думку членів Комітету категорична заборона на рівні закону визнання співвласником наймача, навіть за умови, що проти цього не заперечує наймодавець, є сумнівною і не повною мірою узгоджується із статтями 6 та 627 Цивільного кодексу України, відповідно до яких сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог Цивільного кодексу України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Члени Комітету пропонують визначати, що власником нової речі, яка створена з речі, переданої у найм, у результаті її поліпшення чи іншої переробки, зробленої за згодою наймодавця, стає наймодавець, якщо інше не передбачено законом або договором.

Також, на думку членів Комітету, у Законопроекті необхідно додатково визначати умови відшкодування вартості поліпшення.

Головне науково-експертного управління Апарату Верховної Ради України вважає, що Законопроект доцільно повернути автору на доопрацювання з урахуванням висловлених управлінням зауважень та пропозицій.

Міністерство юстиції України повідомило про відсутність зауважень і пропозицій до Законопроекту.

Міністерство інфраструктури України підтримує Законопроект у разі врахування пропозиції щодо внесення аналогічних змін до частини четвертої статті 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Комітет Верховної Ради України з питань бюджету вважає, що Законопроект не має впливу на показники бюджету. У разі прийняття Законопроект може набирати чинності у терміни, визначені автором.

На думку Комітету Верховної Ради України з питань боротьби з організованою злочинністю і корупцією Законопроект відповідає вимогам антикорупційного законодавства.

Комітет Верховної Ради України з питань європейської інтеграції дійшов висновку, що Законопроект не належить до пріоритетних сфер адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу, або регулюється національним законодавством країн-членів Європейського Союзу.

Враховуючи викладене, Комітет з питань правової політики вирішив:

1. Рекомендувати Верховній Раді України проект Закону України про внесення змін до статті 778 Цивільного кодексу України (щодо вдосконалення положень у сфері найму (оренди) (реєстр. №3070 від 12 серпня 2013р.), внесений народним депутатом України Яценком А.В. прийняти за основу.

2. Доповідачем від Комітету з цього питання на пленарному засіданні Верховної Ради України визначено голову підкомітету з питань цивільного законодавства Полякова В.Л.

Голова Комітету



В.В.Писаренко