

УДК 346.14

DOI <https://doi.org/10.32837/apdp.v0i93.3313>

А. Г. Федосова

## ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ОРЕНДНОЇ ФОРМИ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА У НАУКОВО-ОСВІТНІЙ СФЕРІ В УКРАЇНІ

**Постановка проблеми.** Державно-приватне партнерство стає все більш популярним та ефективним механізмом співпраці держави та бізнесу, а разом із цим, і все більш різноманітним. На сьогоднішній день у світі сформувалася велика кількість форм реалізації ДПП, що обумовлюється багатоманітністю: а) задач, які в сучасному світі вирішує ДПП, б) інституціональних умов, в яких реалізуються ДПП-проекти, та в) відносин, які виникають в процесі здійснення ДПП. Кожна окрема форма ДПП має власні специфічні ознаки, недоліки і переваги, а тому застосовувати ту чи іншу форму ДПП слід тільки з урахуванням економічного середовища, в якому існує або створюватиметься об'єкт ДПП, правових умов, в яких буде здійснюватися проект, а також особливостей конкретної галузі економіки та суспільного життя, до яких відноситься проект. Однією з найбільш універсальних та розповсюджених форм ДПП, що багато років використовується в усьому світі є оренда, однак у вітчизняній освіті і науці не лише відсутнє розуміння оренди як форми ДПП, але й тільки нещодавно розпочалася реалізація пілотних проектів у такій формі. В зв'язку із цим постає необхідність визначити особливості оренди як форми ДПП у сфері освіти і науки та визначити, наскільки вона є перспективною для подальшого застосування в українському середовищі.

**Метою статті є:** визначити суть та особливості оренди як форми державно-приватного партнерства у сфері освіти і науки в Україні, висвітлити правові проблеми, що перешкоджають розвитку державно-приватного партнерства у формі оренди та окреслити шляхи їх вирішення.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Деякі аспекти вдосконалення правового регулювання оренди в рамках державно-приватного партнерства досліджувалися у працях Д.В. Шликова, О.М. Вінник, Н.А. Бичкова, А.В. Мантуленко, О.П. Алексеєнко, А.С. Кирилюка, Н.В. Курись, С.П. Савкіна, проте більшість досліджень, в яких аналізуються орендна складова ДПП-відносин належить вченим-економістам, а проблеми саме правового регулювання здійснення ДПП у формі оренди все ще не є розробленими і вирішеними.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Однією з найбільш розповсюджених форм ДПП в Україні та світі є оренда. Під орендою слід розуміти засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [1]. ДПП у формі оренди передбачає передачу майна в користування орендареві без надання йому права розпорядження орендованим майном. Крім користування орендарю може передаватися і переважне право володіння майном, тобто бути його титульним володільцем. Оренда без надання

права володіння може мати місце у випадках використання орендованого майна для проведення тимчасових заходів в сфері освіти і науки прикладом може слугувати організація конференцій, лекцій, серії лабораторних дослідів, наукових досліджень, тренувань тощо.

Незважаючи на те, що практика укладання договорів про оренду в рамках ДПП на території України вже існує, в науковій літературі досі не сформувалася однозначна думка стосовно того, чи можна вважати оренду формою ДПП. Зокрема, на безпідставності визнання оренди державного і комунального майна формою ДПП наголошує О.П. Алексеєнко. Вчений апелює до розбіжностей в фундаментальних ознаках оренди та ДПП, як то мета, зміст взаємодії сторін, правовий режим об'єктів та деяких інших; зазначає, що ДПП передбачає складніший господарський зв'язок між партнерами та їх тіснішу взаємодію, порівняно із орендними відносинами, а отже оренда не може бути формою ДПП [2]. Н.О. Доценко-Білоус наголошує на виразних перевагах оренди по відношенню до ДПП (наприклад: відсутності конкурсу на вибір орендаря, можливість реконструкції державного майна з придбанням прав власності на поліпшення, здійсненні за згодою орендодавця), а отже і непривабливості для приватних партнерів обрання форми саме ДПП [3]. Щодо останньої думки, слід погодитися із тим, що реформувати ДПП в Україні потрібно, однак, в процесі такого реформування необхідно враховувати інтереси не тільки приватних партнерів, але і держави.

Дійсно, через ряд розбіжностей в механізмах оренди та ДПП договір оренди не можна вважати можливим в рамках ДПП у чистому вигляді. Однак, це не означає, що даний тип договору не можна розглядати як елемент змішаного договору про ДПП. Дане твердження узгоджується із абз. 7 ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство», відповідно до якого договір, укладений у рамках ДПП, може містити елементи різних договорів (змішаний договір), умови яких визначаються відповідно до цивільного законодавства України. А, не зважаючи на те, що вищезазначений Закон не містить прямої вказівки на оренду у переліку форм здійснення ДПП (ст. 5), ним передбачається укладання і інших договорів відповідно до законодавства України [4]. Таким чином, перелік форм здійснення ДПП в Україні є відкритим.

Проекти із орендними відносинами цілком можуть відповідати усім ознакам ДПП, закріпленим у ч. 3 ст. 1 Закону України «Про державно-приватне партнерство», в тому числі і вимозі щодо обов'язкової наявності в угоді інвестиційних зобов'язань приватного партнера. Так як правова модель договору оренди не передбачає обов'язкових внесень значних інвестицій в об'єкт оренди або створення нових об'єктів, то в рамках ДПП такими інвестиційними зобов'язаннями можуть виступати ремонтні роботи або невід'ємні поліпшення об'єкту оренди.

З огляду на все вищезазначене, можна стверджувати про можливість здійснення оренди в рамках проектів ДПП та виділяти орендну форму як одну з контрактних форм ДПП.

Орендна форма ДПП може розгортатися за докорінно різними сценаріями, в залежності від того, який з партнерів виступає орендодавцем, а який орендарем.

В ролі орендодавця може виступати і державний, і приватний партнер. Якщо орендодавцем виступає державний партнер, об'єктом оренди є державне або комунальне

майно. В основі правового режиму такого майна лежить збереження права власності державного партнера на майно, передане в оренду (в тому числі майно, яке було придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань), виготовлену продукцію, дохід від орендованого майна та амортизаційні відрахування на майно. Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності регулюються спеціальним законодавством, фундаментальним актом якого є Закон України «Про оренду державного та комунального майна». Відповідно до даного Закону, основною метою оренди державного та комунального майна є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, посилення фінансової спроможності підприємств державної або комунальної власності [1].

Також цим Законом передбачаються категорії активів, які не можуть виступати об'єктами оренди, зокрема об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення та не підлягають приватизації відповідно до ч. 2 ст. 4 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна». В коло таких об'єктів включено і об'єкти сфери освіти і науки, а саме:

- заклади освіти, що фінансуються з державного бюджету;
- державні заклади освіти, у тому числі приміщення, в яких розміщуються державні заклади освіти;
- наукові об'єкти, включені до Державного реєстру наукових об'єктів, що становлять національне надбання;
- наукові установи, включені до Державного реєстру наукових установ, яким надається підтримка держави.

Однак, оренду все ж можна достатньо широко використовувати у ДПП у сфері освіти і науки завдяки нормі Закону України «Про освіту», якою дозволяється передача в оренду об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти, які не підлягають приватизації чи використанню не за освітнім призначенням, з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо закладами освіти, пов'язаних із забезпеченням освітнього процесу або обслуговуванням учасників освітнього процесу, з урахуванням визначення органом управління можливості користування державним нерухомим майном відповідно до законодавства [5]. Таким чином, оренда може використовуватися і у деяких освітніх та/чи наукових проектах ДПП.

Оренда державного та комунального майна передбачає особливості і в питаннях орендної плати. Зокрема, розмір орендної плати визначається не за домовленістю сторін, а в залежності від вартості об'єкта оренди на підставі незалежної експертної оцінки та незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря, відповідно до Методики розрахунку орендної плати, що затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна, що має бути відображено у договорі про ДПП.

Суб'єктний склад ДПП у випадках, коли роль орендодавця відіграє державний партнер, також має ряд особливостей. По-перше, до орендних відносин включаться Фонд державного майна України та/або його регіональні відділення у разі,

якщо об'єктом оренди виступає єдиний майновий комплекс, нерухоме майно або майно, що не увійшло до статутного капіталу. По-друге, до складу суб'єктів ДПП долучаються балансоутримувачі, якими у сфері освіти і науки зазвичай виступають освітні і наукові заклади, що і самі є носіями особливого правового статусу (працюють на засадах неприбутковості, мають власний статут та т.ін.). А от безпосередньо орендодавцями дані заклади можуть виступати виключно щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача.

Залучаючи приватного партнера, держава поступово вибудовує із ним відносини за допомогою спеціальних умов договору оренди. При передачі в оренду об'єкту ДПП може бути розроблена система гарантій для обох сторін, що визначатиме особливості розірвання договору, фіксований дохід державного партнера, обсяг інвестицій приватного партнера тощо.

Децю простішою реалізація ДПП у формі оренди є у випадку, коли орендодавцем виступає приватний партнер, а об'єктом оренди – майно приватної власності. Типовим прикладом проекту оренди з використанням механізму ДПП у сфері освіти і науки є будівництво будівлі, ремонт та/або оснащення приміщень освітнього закладу, за якого на приватного партнера покладатиметься проектування, будівництво, фінансування робіт за проектом, експлуатація новозбудованого об'єкту, а на державного – обов'язок сплачувати орендну плату приватному партнеру протягом певного строку. Така модель може передбачати подальший перехід до приватного партнера права власності на створену ним будівлю після завершення строку дії договору про ДПП. За допомогою даної типової моделі ДПП можна забезпечити будівництво нових освітньо-наукових закладів, потреба в яких є нагальною у багатьох населених пунктах України.

На території України нараховуються десятки шкіл, будівлі та матеріально-технічне оснащення яких знаходяться на межі відповідності вимогам, закріплених у Законі України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Законі України «Про загальну середню освіту», Положення про загальноосвітній навчальний заклад та ін. Дефіцит бюджетного фінансування породжує необхідність пошуку альтернативних шляхів будівництва та утримання освітньо-наукових закладів, яким і може стати ДПП.

Одним із пілотних та яскравим кейсом ДПП у сфері освіти і науки в Україні є проект дошкільного навчального закладу «Мадагаскар» у м. Вінниця. Об'єкт був збудований інвестором та прийнятий до комунальної власності територіальної громади у 2019 році. Одразу після цього було оголошено конкурс на оренду приміщення новозбудованого закладу і визначено приватного партнера для довгострокового співробітництва – приватну гімназію «Дельфін».

Серед вимог, що висувалися до приватного партнера зазначалися:

- здійснення освітньої діяльності на підставі відповідної ліцензії;
- наявність достатньої кількості педагогічних кадрів;
- забезпечення належною матеріально-технічною базою.

Шляхом партнерства із «Дельфіном» міська влада прагнула досягти дві центральні мети: 1) забезпечити вінничанам якісну дошкільну освіту та 2) скоротити чергу на зарахування до місцевих дитячих садочків.

Договором про ДПП, укладеним між Вінницькою міською радою та приватним партнером, передбачається обов'язкове збереження цільового призначення об'єкту ДПП як закладу дошкільної освіти та прийняття до новоствореного закладу дітей, зареєстрованих в загальній державній електронній черзі. Приватний партнер зобов'язується формувати такий контингент навчального закладу, що не менш ніж на 20% скрадатиметься з дітей із загальної державної черги, а на державного партнера покладаються зобов'язання з утримання дітей в закладі. Доплати на утримання дітей з міського бюджету мають здійснюватися за принципом «гроші йдуть а дитиною». Договором передбачено, що розмір таких виплат розраховуватиметься, виходячи з середньої вартості утримання дітей в комунальних ДНЗ міста, а приватні особи (батьки дітей із загальної електронної черги) оплачуватимуть лише додаткові індивідуальні витрати на утримання дітей (харчування, засоби гігієни та т.і.). Також договором передбачається повне утримання дітей з пільгових категорій державним партнером.

У навчально-виховному процесі приватний партнер зобов'язаний використовувати програми розвитку дітей, що відповідають вимогам Базового компонента дошкільної освіти, з обов'язковою інноваційною складовою. Строк оренди за даним договором про ДПП складає 15 років, право викупу об'єкта приватним партнером не передбачається.

В якості інвестиційного зобов'язання на приватного партнера покладалося облаштування приміщення новозбудованої будівлі обладнанням, устаткуванням та інвентарем для повноцінної роботи за цільовим призначенням.

Вищерозглянутий пілотний проект можна вважати прикладом універсального взаємовигідного співробітництва між приватними навчальними закладами та територіальною громадою. В результаті такого партнерства приватний партнер може на вигідних умовах отримати в оренду будівлю/приміщення, що відповідають вимогам до навчальних закладів такого типу, а державний партнер – звільнитися від ряду витрат на утримання закладу та вирішити нагальні соціальні проблеми. Приклад вінницького «Мадагаскару» свідчить про перспективність та актуальність ДПП у формі оренди на території України, за умови проектування ДПП відповідно до конкретних потреб та наявних матеріальних та організаційних умов на місцях. Таким чином, можна зробити висновок про те, що оренду як форму ДПП можна ефективно використовувати для проектів із невеликою вартістю, метою яких є вирішення ряду локальних проблем, пов'язаних із матеріальним оснащенням та утриманням об'єктів у сфері освіти і науки.

Окрім цього, оренду можна використати для розміщення в рамках освітньо-наукових закладів симбіотичних інноваційних підприємств: центрів трансферу технологій, ресурсних центрів, академічних бізнес-інкубаторів. Діяльність таких підприємств спрямована на комерціалізацію результатів наукової роботи, розвиток наукоємних підприємств та підтримку інноваційної діяльності. Передаючи інноваційним структурам в оренду об'єкти та майно освітньо-наукових закладів із застосуванням механізму ДПП, можна створити зв'язок, що сприятиме розвитку всієї системи освіти і науки. Така взаємодія створює можливість ефективно використовувати не тільки приміщення закладів, але і сприяти реалізації їх кадрового,

наукового, інноваційного потенціалу. Чимало висновків про ефективність подібних партнерських моделей вже зроблено зарубіжними вченими, зокрема в Італії [6, с. 109–131], Великобританії [7].

Одночасно із цим, правове регулювання ДПП у формі оренди має деякі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному застосуванню. Уваги законодавця і правників потребують наступні нюанси:

– правова модель договору оренди не передбачає можливості покладання на приватного партнера зобов'язань щодо працевлаштування працівників підприємства-балансоутримувача та дотримання соціальних гарантій щодо таких осіб. Дана прогалина може призвести до порушення з боку приватного партнера трудового законодавства, соціально-трудова права працівників навчальних та наукових закладів, які виступають об'єктами ДПП. Необхідно передбачити можливість покладання таких зобов'язань на приватного партнера-орендаря, наприклад, шляхом визначення зобов'язань щодо працевлаштування трудового колективу та/або окремих працівників закладів, щодо яких здійснюється ДПП, а також забезпечення соціально-трудова права таких осіб, в якості істотної умови договору про ДПП у формі оренди на законодавчому рівні.

– у разі, якщо об'єктом оренди виступає майно державної або комунальної власності, ДПП у формі оренди не передбачає жодних зустрічних зобов'язань державного партнера, окрім зобов'язань щодо передачі об'єкта оренди після укладення договору та отримання об'єкта оренди після припинення договору. Для того, щоб врівноважити права та обов'язки приватного і державного партнерів відповідно до фундаментального принципу здійснення ДПП – взаємовигідності, кожний окремий проект оренди має включати певні зобов'язання державного партнера щодо утримання, експлуатації, оновлення абощо об'єкту ДПП або забезпечувати особливі (пільгові) умови діяльності приватного партнера.

– неможливість отримання компенсації внесених інвестицій (поліпшення об'єкту оренди) виключно за наявності згоди орендодавця на здійснення визначених поліпшень, що ставить приватного партнера у невивідне та залежне від державного партнера становище. Інвестиційний компонент лежить в основі будь-якого договору про ДПП і його визначальною складовою, а отже кожний такий договір передбачає цілий комплекс інвестицій в об'єкт ДПП. Можливість отримання такої компенсації лише на основі договору про ДПП без наявності прямої згоди орендодавця на здійснення кожного окремого поліпшення має передбачатися в договорах про ДПП і бути відображеним у законодавчо закріпленому механізмі його здійснення.

– фіксований розмір орендних платежів суттєво обмежує структурування проекту. В рамках ДПП відносини оренди є більш складними і багатограними, аніж у звичайних господарсько-правових договорах, і потребують більше інструментів для структурування. Вважається за доцільне передбачити і нефіксовану частину орендної плати, що розраховуватиметься із застосуванням різних показників, зокрема обсягу доходів з об'єкту ДПП.

Серед інших недоліків чинного законодавства в сфері освіти і науки України можна виокремити відсутність чітких розгорнутих вимог до змісту (істотних умов) різних типів договорів про ДПП, серед яких і договір оренди. Закон України «Про

державно-приватне партнерство» лише відсилає до загальних положень цивільного, господарського законодавства, яких в рамках ДПП явно недостатньо. Їх недостатньо принаймні тому, що мінімальна кількість істотних умов договору про ДПП<sup>1</sup> суттєво перевищує мінімальну кількість істотних умов інших цивільних та господарських договорів, а ще тому, що складність відносин ДПП потребує уточнень та додаткових норм з урахуванням предметної специфіки ДПП. Таким чином, єдиний наявний в законодавстві перелік істотних умов договорів про ДПП є узагальненим та неспроможним охопити безліч особливостей, яких набуває оренда у формі ДПП, в тому числі розглянутих вище.

До того ж, джерелом даного переліку є Порядок проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим, затверджений постановою КМУ 2011 року № 384, тоді як визначення істотних умов договору про ДПП на рівні підзаконного акту суперечить приписам Закону України «Про державно-приватне партнерство». Відповідно до даного Закону істотні умови договорів, що укладаються в рамках ДПП, мають відповідати вимогам, встановленим на рівні законів України.

Д. В. Шликов слушно відзначає, що в українському законодавстві не спостерігається достатньої наступності у положеннях про оренду у співвідношенні актів, які видавалися пізніше (ЦК України, ГК України, Концепція розвитку державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві та ін.) із актами, які видавалися раніше (Закон України «Про оренду державного і комунального майна»), у зв'язку із чим іде процес утворення багаторівневого із значними нашаруваннями масиву актів законодавства рамкового характеру про основні засади взаємодії держави з приватними партнерами, неузгоджених між собою [9, с. 16].

Вимоги до змісту угоди про ДПП слід розділяти на загальні і спеціальні. Як зазначає О.М. Вінник, до загальних слід відносити вимоги, що є необхідними для будь-якої угоди ДПП і відображають специфіку партнерських відносин між державою та бізнесом, а до спеціальних – вимоги, які відображають вид договору, що використовується в ДПП, і, відповідно, форма ДПП (концесійна, орендна, лізингова тощо) [10]. Таким чином, слід розгорнуто визначити всі істотні умови договорів про ДПП на рівні закону: загальні – в Законі України «Про державно-приватне партнерство», спеціальні – в Законі України «Про державно-приватне партнерство» або інших спеціальних законах. Перелік істотних умов орендної форми ДПП має включати:

- 1) об'єкт та суб'єктів партнерства;
- 2) строк дії договору та/або порядок його визначення;
- 3) порядок управління (користування, експлуатації, технічного обслуговування, переоснащення тощо) об'єктом;
- 4) програма інвестування приватного партнера в об'єкт;

<sup>1</sup> Порядок проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим, затвердж. постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 р. № 384. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-2020-%D0%BF#Text>

- 5) розподіл ризиків між партнерами;
- 6) орендна плата та порядок розрахунків між сторонами;
- 7) порядок передачі, повернення або викупу об'єкта.

Слід відзначити також і гостру нестачу у законодавстві типових форм договорів про ДПП різних видів, в тому числі – оренди. У звіті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України було сформульовано типовий приклад проекту оренди майна з використанням механізму ДПП [11, с. 31–37], однак прикладу форми його закріплення запропоновано не було. На сучасному етапі розвитку ДПП в Україні, коли практика здійснення ДПП є небагатою, а компетенція юристів та державних службовців в галузі ДПП – неповсюдною, пакет типових форм, на які можна було б спиратись при розробці договору, є необхідним. Слід врахувати і той факт, що відсутність стандартизації форми таких договорів в Україні може бути незрозумілою іноземним інвесторам, так як у більшості зарубіжних країн модельні договори про ДПП вже прийняті: у Франції («*Contrat de Partenariat – Clausier-type, Mission d'Appui aux Partenariats Public-Priv*»), Великобританії («*Standardisation of PF2 Contracts*»), Нідерландах («*Model DBFM Agreement Infrastructure 2012*»), Новій Зеландії («*Standard Form Public Private Partnership (PPP) Project Agreement*»). А в країнах із найвищим рівнем розвитку ДПП, таких як США, Великобританія, Південна Корея, Індія, затверджені спеціальні типові форми договорів про ДПП для різних галузей економіки.

Таким чином, у разі подальшого вдосконалення законодавства, застосування оренди поряд із іншими контрактними формами ДПП надасть можливість реалізувати у сфері освіти і науки цілу нішу локальних проектів із невеликою вартістю. Розважливе застосування орендної форми ДПП може дати новий поштовх розвитку вітчизняної освіти і науки, створити додаткові можливості ефективного використання об'єктів та майна освітньо-наукових установ, реалізації їх наукового потенціалу.

**Висновки.** ДПП у формі оренди є ефективним засобом розвитку сфери освіти і науки та вирішення соціальних проблем в країні, оскільки дає змогу, з одного боку, залучити приватні інвестиції в розвиток вітчизняних закладів освіти і науки, а з іншого – звільнити державу від ряду витрат на утримання таких закладів. Використання орендних проектів для розміщення у державних освітньо-наукових установ інноваційних підприємств сприятиме не лише ефективному використанню приміщень та матеріально-технічної бази закладів, а й допоможе створити додаткові можливості для комерціалізації результатів наукової роботи, розвитку наукоємних підприємств, а також підтримати інноваційну діяльність. Поміж тим, для того, щоб підвищити ефективність проектів ДПП із орендною складовою, необхідно усунути ряд прогалин у чинному законодавстві, а саме: 1) передбачити можливість покладання на приватного партнера зобов'язань щодо працевлаштування працівників підприємства-балансоутримувача та дотримання соціальних гарантій щодо таких осіб; 2) передбачити можливість отримання приватним партнером компенсації інвестицій, внесених в об'єкт ДПП (поліпшення об'єкту оренди); 3) передбачити зустрічні зобов'язання державного партнера щодо утримання,



експлуатації, оновлення або об'єкту ДПП або особливі (пільгові) умови діяльності приватного партнера у випадку, коли державний партнер виступає орендодавцем за проектом; 4) передбачити нефіксовану частину орендної плати, що розраховується із застосуванням різних показників, зокрема обсягу доходів з об'єкта ДПП; 5) закріпити на законодавчому рівні повний перелік істотних умов договорів про ДПП у формі оренди, а також типову форму таких договорів.

### Література

1. Про оренду державного та комунального майна : Закон України № 2269-XII від 19.04.1992. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 01.02.2022).
2. Алексеєнко О. П. Співвідношення державно-приватного партнерства та оренди державного і комунального майна. *Сучасні напрямки теоретичних і прикладних досліджень '2012* : матеріали міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції (20–31 березня 2012 р.). URL: <https://sworld.education/konfer26/265.pdf> (дата звернення: 01.02.2022).
3. Доценко-Білоус Н. О. Чи потрібен державі партнер. *Економічна правда*. 2011. 6 жовтня. URL: <https://www.erstavda.com.ua/columns/2011/10/6/300711> (дата звернення: 01.02.2022).
4. Про державно-приватне партнерство : Закон України № 2404-VI від 01.07.2010. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text> (дата звернення: 01.02.2022).
5. Про освіту : Закон України № 2145-VIII від 05.09.2017. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-19> (дата звернення: 01.02.2022).
6. Stefano Stanghellini, Sergio Copiello. *Urban Models and Public-Private Partnership* / eds. Remo Dalla Longa. Milano : Springer, 2011. 270 p.
7. *Urban Models and Public-Private Partnership* / eds. Remo Dalla Longa. Milano : Springer, 2011. P. 109–131.
8. M. Pendlebury, S. Ismail. The Private Finance Initiative (PFI) in Schools: The Experiences of Users. *Financial Accountability & Management*. 2006. № 22(4). P. 381–404.
9. Шликов Д. В. Правова природа оренди майна як форми державноприватного партнерства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 «Господарське право, господарсько-процесуальне право» ; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2010. 20 с.
10. Вінник О. М. Угоди державно-приватного партнерства: проблеми правового регулювання. *Право та інноваційне суспільство* : електрон. наук. вид. 2013. Вип. 1. С. 18–37 URL: [http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2014/11/vinnyk\\_ua.pdf](http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2014/11/vinnyk_ua.pdf) (дата звернення: 01.02.2022).
11. Державно-приватне партнерство як механізм реалізації нової регіональної політики: можливості застосування та практичні аспекти підготовки і впровадження інвестиційних проектів. *Звіт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства*. 2017. URL: [http://rdpa.regionet.org.ua/images/129/PPP\\_report\\_U-LEAD\\_30\\_10\\_2017.pdf](http://rdpa.regionet.org.ua/images/129/PPP_report_U-LEAD_30_10_2017.pdf) (дата звернення: 01.02.2022).

### Анотація

**Федосова А. Г. Особливості здійснення орендної форми державно-приватного партнерства у науково-освітній сфері в Україні.** – Стаття.

Статтю присвячено дослідженню сутності, особливостей, проблем та перспектив оренди як форми державно-приватного партнерства у сфері освіти і науки в Україні. Розкрито специфіку об'єкту та суб'єктів орендних відносин в рамках ДПП-механізму. Доведено, що ДПП у формі оренди є ефективним засобом розвитку сфери освіти і науки та вирішення соціальних проблем в країні, оскільки дає змогу, з одного боку, залучити приватні інвестиції в розвиток вітчизняних закладів освіти і науки, а з іншого – звільнити державу від ряду витрат на утримання таких закладів, а також, що використання орендних проектів для розміщення у державних освітньо-наукових установ інноваційних підприємств сприятиме не лише ефективному використанню приміщень та матеріально-технічної бази закладів, а й допоможе створити додаткові можливості для комерціалізації результатів наукової роботи, розвитку наукоємних підприємств, підтримати інноваційну діяльність.

Висвітлено правові проблеми, що перешкоджають розвитку державно-приватного партнерства у формі оренди, а саме: 1) відсутність в законодавстві чітких вимог до договорів про ДПП у формі оренди та типової форми таких договорів; 2) законодавчі прогалини у питаннях працевлаштування та дотримання соціальних гарантій працівників підприємств-балансоутримувачів, які є об'єктами ДПП-договору про оренду, приватними партнерами; 3) неможливість отримання приватним партнером компенсації внесених інвестицій (поліпшення об'єкту оренди); 4) дисбаланс відносин приватного і державного партнера у випадках, коли об'єктом ДПП виступає майно державної/комунальної власності та деякі інші, а також окреслено шляхи вирішення визначених проблем.

*Ключові слова:* оренда, державно-приватне партнерство, муніципально-приватне партнерство, оренда державного та комунального майна, форми державно-приватного партнерства.

## Summary

**Fedosova A. H. Features of rent form of Public-Private Partnership in the field of education and science in Ukraine.** – Article.

The article is devoted to the research of the essence features, problems and prospects of rent as a form of public-private partnership in the field of education and science in Ukraine. The specifics of the object and subjects of rent relations within the PPP mechanism have been defined. The efficiency of rent as a form of PPP as a way of developing education and science, solving social problems in the country, as it allows, on the one hand, to engage private investment in the development of blighty educational and scientific institutions, and, on the other hand – to exempt the state of the maintenance for such institutions, as well as that the use of lease projects for placement in state educational institutions of innovative enterprises that will not only to promote the efficient use of premises, material and technical base of institutions, but also to help create additional opportunities for commercialization of research, development of science-intensive enterprises, support innovation have been proved.

The legal problems that hinder the development of public-private partnership in the form of rent, namely: 1) the lack of clear requirements in the legislation for PPP agreements in rent form and the standard form of such agreements; 2) legislative gaps in the issues of employment and observance of social guarantees of employees of balance holders – the objects of PPP by private partners; 3) inability to receive compensation for the investment (improvement of the leased object) for private partners; 4) imbalance in private and public partner relations in cases when the state / municipal property is used as PPP object and some others, as well as some ways to solve certain problems have been highlighted.

*Key words:* rent, public-private partnership, municipal public-private partnership, rent of state and communal property, public-private partnership forms.