



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93

e-mail: [inform@dkrp.gov.ua](mailto:inform@dkrp.gov.ua)

від 24 03 2017 № 1914/0/20-17  
на № 1847 від 24 03 2017

### Шишацька районна рада Полтавської області

вул. Партизанська, 2, смт Шишаки,  
Полтавська область, 38000

*Щодо удосконалення проекту регуляторного  
акту відповідно до принципів державної  
регуляторної політики*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Шишацької районної ради Полтавської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна спільної (комунальної) власності територіальних громад Шишацького району, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу та типових договорів оренди» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Шишацької районної ради Полтавської області від 27.01.2017 № 65.

За результатом проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Шишацької районної ради з питань паливно-енергетичного комплексу та енергозбереження, малого і середнього бізнесу, житлово-комунального господарства та управління майном району щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) встановлено наступне.

1. Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити в новій редакції Порядок передачі в оренду майна спільної (комунальної) власності територіальних громад Шишацького району (далі – проект Порядку).

Цим Порядком згідно з його преамбулою передбачається врегулювати організаційно-розпорядчі відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів, індивідуально визначеного майна, будівель, споруд, приміщень, що належать до спільної (комунальної) власності територіальних громад Шишацького району, правові відносини між орендодавцем та



орендарями щодо використання майна взятого в оренду, укладення, припинення та розірвання договору оренди.

Водночас відповідно до вимог пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» правовий режим майна спільної власності територіальних громад – майна переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, визначається законом.

На сьогоднішній день організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, врегульовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Частиною першою статті 7 Закону про оренду встановлено, що орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад району, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна визначаються Законом про оренду та додаткового регулювання цих відносин органами місцевого самоврядування чинним законодавством України не передбачено.

Разом з тим, згідно з вимогами частини шостої статті 9 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу.

Отже, Шишацькій районній раді пропонуємо розробити та в установленому чинним законодавством України порядку затвердити порядок (процедуру) проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад Шишацького району.

Додатково зазначасмо, що вимога щодо подання претендентом для участі у конкурсі на право оренди майна (далі – Конкурс), зокрема, копії свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (для фізичної особи – підприємця), витягу чи копії виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, як передбачено пунктом 4.6 розділу 4 проекту Порядку, не відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Так, Законом України від 07.04.2011 № 3205-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та фізичної особи – підприємця» було відмінено оформлення та видачу свідоцтва про державну реєстрацію. Також частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб,

фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» встановлено, що державні органи, у тому числі суди, органи Національної поліції, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, а також органи місцевого самоврядування та їх посадові особи безоплатно отримують відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України (наказ Міністерства юстиції України від 10.06.2016 № 1657/5), крім випадків, передбачених вказаним Законом.

Пунктом 4.6 розділу 4 проекту Порядку також передбачено подання юридичною особою для участі у Конкурсі зобов'язання відшкодувати витрати, понесені орендодавцем у зв'язку з підготовкою та проведенням Конкурсу, виготовленням необхідних документів для передачі майна в оренду. У зв'язку з відсутністю відповідної процедури та строків такого відшкодування, при розробці порядку проведення Конкурсу рекомендуємо вищевказане зобов'язання не включати до переліку документів, що надаються претендентами для участі в Конкурсі.

2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу (далі – проект Методики).

За результатами аналізу проекту Методики встановлено, що проект Методики не в повній мірі відповідає вимогам чинного законодавства України.

Як зазначено вище, майно, передане до комунальної власності областей і районів, а також набуте на інших законних підставах згідно з вимогами абзацу другого пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким відповідно до Конституції України здійснюють районні і обласні ради або уповноважені ними органи.

Отже, назва та текст проекту Методики (та його додагків) потребує приведення у відповідність до вимог вказаного Закону в частині заміни слів «комунальне майно» словами «майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким здійснює Шишацька районна рада» у відповідних відмінках.

В свою чергу, відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Для об'єктів, що перебувають у державній власності, Методику розрахунку орендної плати за державне

майно та пропорції її розподілу затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика № 786).

У зв'язку з чим, пропонуємо привести текст проекту Методики до тих же самих засад, які встановлено вимогами Методики № 786 (наприклад, доповнити аналогічним положенням відповідно до абзацу другого пункту 2 Методики № 786, пункт 7 привести у відповідність до пункту 8 Методики № 786, пункти 14, 15 – до пункту 17 Методики № 786, а в додатку 2 до проекту Методики у графі «Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням» врахувати зміни, що внесені до Методики № 786, постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2016 № 930).

3. Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити типові форми договорів: оренди цілісного майнового комплексу (структурного підрозділу) підприємства, що належить до спільної власності територіальних громад Шишацького району, (далі – проекту Типового договору № 1) та окремо індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад Шишацького району (далі – проекту Типового договору № 2).

3.1. Згідно з вимогами частини другої статті 10 Закону про оренду укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна, який для майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування. Частиною першою цієї ж статті визначено істотні умови договору, якими, зокрема, є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації).

У зв'язку з чим, наприклад, у розділі I «Предмет договору» проекту Типового договору № 2 пропонуємо зазначити повну назву, склад майна, поверх, на якому воно знаходиться, тощо, а також його вартість з урахуванням її індексації, зокрема як передбачено Типовим договором оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774.

3.2. Пунктом 3.6 розділу 3 проекту Типового договору № 2 передбачається, що розмір орендної плати змінюється на вимогу однієї із сторін на умовах, визначених статтею 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та змінами орендних ставок, затверджених власником майна, а також щорічно, шляхом укладення додаткової угоди.

Водночас вимогами статті 21 Закону про оренду встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін або на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Також частиною четвертою статті 10 Закону про оренду встановлено, що умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору.

Таким чином, Законом про оренду не передбачено щорічних змін розміру орендної плати шляхом укладення додаткової угоди на вимогу однієї із сторін або у разі зміни орендних ставок.

3.3. Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Типового договору № 1 передбачається, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до місцевого бюджету відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати (аналогічне за змістом положення містить і пункт 3.4 розділу 3 проекту Типового договору № 2).

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочку платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Статтею 179 Господарського кодексу України, якою встановлено загальні умови укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, передбачено, що сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, установлення в проекті Типового договору фіксованих розмірів неустойки (пені або штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а, отже, з проекту Типового договору розмір пені потребує виключення.

3.4. У розділах 5-8 проекту Типового договору № 1 та розділах 4, 5 проекту Типового договору № 2 визначаються обов'язки та права орендаря та орендодавця. Разом з тим, ці розділи не враховують наступних прав та обов'язків сторін, встановлених Законом про оренду.

Так, вимогами частини четвертої статті 13 Закону про оренду орендодавця зобов'язано передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним. Отже, у проектах Типових договорів пропонуємо врахувати цю норму Закону про оренду.

Крім цього, права орендаря, передбачені проектами Типових договорів, рекомендуємо доповнити вимогами частин трьох статей 13, 18<sup>1</sup> та частин других статей 23, 28 вказаного Закону.

3.5. Не узгоджується з вимогами Закону про оренду й пункт 7.5 розділу 7 проекту Типового договору № 2, відповідно до якого дія договору оренди припиняється, в тому числі, у випадках, передбачених умовами договору оренди.

Вищевказане не відповідає статті 26 Закону про оренду, відповідно до вимог якої договір оренди припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено, приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря), банкрутства орендаря, загибелі об'єкта оренди, ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Одностороння відмова від договору оренди не допускається, договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

Отже, цей підпункт потребує приведення у відповідність до вимог Закону про оренду.

Додатково зазначасмо, що проект рішення та додатки до нього не завізовано розробником у встановленому порядку.

Враховуючи наведене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме, з принципами адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, та доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Окрім викладеного, аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) підготовлено формально, зокрема, його зміст, структура та наповнення не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 року № 1151, яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів, чим порушено вимоги статей 5 і 8 Закону щодо встановлення єдиного підходу до підготовки аналізу регуляторного впливу.

У зв'язку з неналежною підготовкою АРВ та відсутністю в ньому всієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Шишацької районної ради Полтавської області у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням зазначених зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу – у відповідність до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та

відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) з метою всебічного обґрунтування впровадження даного проекту регуляторного акта та відповідності його принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України в установленому законодавством порядку.

Голова Державної регуляторної  
служби України



К.М. Ляліна