



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

Від _____ № _____

Виконавчий комітет Новодністровської міської ради Чернівецької області

м-п «Діброва», м. Новодністровськ,
Чернівецька область, 60236

Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта

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 сесії Новодністровської міської ради Чернівецької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна, що належить територіальній громаді міста Новодністровськ (нова редакція)», а також документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Новодністровської міської ради Чернівецької області від 02.03.2017 № 477.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійно діючої комісії Новодністровської міської ради Чернівецької області з питань регламенту, законності та регуляторних актів щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) встановлено наступне.

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про оренду комунального майна, що належить територіальній громаді міста Новодністровськ (далі – проект Положення).

1. Підпунктом 1.1. розділу 1 проекту Положення визначено, що дане Положення регламентує порядок передачі в оренду цілісних майнових комплексів, нежитлових приміщень, іншого нерухомого майна, окремого



індивідуально визначеного майна, що є об'єктами комунальної власності територіальної громади м. Новодністровськ.

Відповідно до вимог частини другої статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектору економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

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.

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

2. Відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9), методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19), порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22) та затверджують типові договори оренди майна (частина друга статті 10).

3. У додатку 1 до проекту Положення викладено Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Новодністровськ (далі – проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону 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. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика № 786).

Таким чином, текст, розрахунки, пропорції розподілу орендної плати між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем проекту Методики мають відповідати тим же самим засадам, що встановлено Методикою № 786.

За результатами аналізу проекту Методики встановлено, що проект Методики (разом з додатками) не відповідає вимогам постанови Кабінету Міністрів України, у зв'язку з чим пропонуємо його положення привести у відповідність до вимог Методики № 786.

Зокрема, пункт 30 додатку 2 та додаток 3 до проекту Методики пропонуємо виключити, як такі, що не відповідають передбачені Методикою № 786.

Щодо розмірів орендних ставок за використання майна – пропонуємо в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення навести обґрунтування запропонованих їх розмірів, а також порівняльний аналіз діючих орендних ставок та ставок, що передбачається встановити проектом Методики.

4. У додатку 5 до проекту Положення наведено форму типового договору оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Новодністровськ (далі – проект Договору).

Статтею 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору, частина з яких не визначена у проекті Договору. Отже, пропонуємо проект Договору доповнити істотними умовами, передбачені зазначеним Законом, наприклад, щодо порядку використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством, страхування орендарем взятого ним в оренду майна тощо.

В частині визначення прав та обов'язків орендодавця та орендаря проекту Договору звертаємо увагу на наступне.

Згідно з частиною четвертою статті 13 Закону про оренду орендодавець зобов'язаний 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.

Відповідно до вимог частин третіх статей 13 та 18¹, частини другої статті 28 вказаного Закону орендар має право:

- вимагати від орендодавця передачі об'єкта оренди та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору

оренди, якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди,

- або відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту, або вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору,

- зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Отже, пропонуємо проект Договору доповнити вищезазначеними вимогами, встановленими Законом про оренду.

Інші положення проекту Типового договору, зокрема, розділ 9 проекту Договору, також потребують приведення у відповідність до вимог Закону про оренду.

Так, договір оренди майна не може бути розірвано в односторонньому порядку при наявності позитивного рішення власника майна, як передбачено пунктом 9.2 розділу 9 проекту Договору.

Вищевказане не відповідає вимогам статті 26 Закону про оренду, відповідно до вимог якої 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.

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.

Таким чином, перелік невиконаних сторонами своїх зобов'язань є підставами для розірвання договору оренди в односторонньому порядку виключно за рішенням суду.

Отже, зазначений вище пункт проекту Договору потребує приведення у відповідність до вимог Закону про оренду.

Додатково звертаємо увагу, що вимога щодо подання претендентом до заяви на укладення договору оренди, зокрема, копії виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (додаток 3 до проекту Положення), не відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань». Відповідно до вимог частини сьомої статті 11 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 цим Законом.

Підсумовуючи викладене, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, встановлені чинним законодавством України, пропонуємо з урахуванням наведених вище пропозицій та зауважень розробити проекти рішень Новодністровської міської ради Чернівецької області про затвердження: порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить територіальній громаді міста Новодністровськ; методики розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем комунального майна, що належить територіальній громаді міста Новодністровськ; типові договори оренди майна, що належить до комунальної власності територіальній громаді міста Новодністровськ. У разі підготовки вищевказаних проектів регуляторних актів Державна регуляторна служба України проведе їх аналіз на відповідність вимогам статті 4 Закону та підготує пропозиції щодо їх удосконалення відповідно до принципів державної регуляторної політики (у разі їх наявності).

Принадійно зазначаємо, що аналіз регуляторного впливу до проектів регуляторних актів має відповідати вимогам 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.

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

Голова Державної
регуляторної служби України



К.М. Ляшкіна