



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 _____ № _____
На № _____ від _____

Управління комунального
майна та приватизації
виконавчого комітету
Департаменту економіки та
комунального майна
Харківської міської ради
Харківської області
майдан Конституції, 16, м. Харків, 61003

*Пропозиції щодо удосконалення
проекту регуляторного акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон) 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 Харківської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом Управління комунального майна та приватизації виконавчого комітету Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради Харківської області від 19.09.2017 № 14251.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, аналізу регуляторного впливу до нього (далі - АРВ) та експертного висновку постійної комісії з питань забезпечення громадського порядку, дотримання законності, охорони прав, свобод та законних інтересів громадян на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо наступне.

1. Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова (далі - проект Положення).

Проектом Положення визначено, що Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, законів України «Про



місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», інших нормативно – правових актів чинного законодавства України з метою врегулювання організаційних і майнових відносин, пов'язаних з орендою майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Харкова.

В свою чергу, частиною другою статті 287 Господарського Кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

Частиною першої статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що цей Закон регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності;

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Отже, розробка Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова, який, при цьому, регулює організаційні і майнові відносини, пов'язані з орендою майна, які визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а також, враховуючи, що зміст та наповнення цього Положення в цілому дублюють норми діючого законодавства, є недоцільною та, зокрема, не передбачена діючими нормативно-правовими актами України у цій сфері.

Таким чином, усі організаційні і майнові відносини, пов'язані з орендою майна, що перебуває у комунальній власності, визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а усі інші відносини, які не визначені діючим законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

Разом з цим, відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад, відповідно до закону, здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Враховуючи вищевикладене, правові підстави для прийняття рішення Харківською міською радою «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Харкова» відсутні.

Також зазначаємо, що відповідно до вимог статті 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

2. Одночасно зазначаємо, що згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна», органи місцевого самоврядування повинні визначити порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності (стаття 9), затвердити Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності (стаття 10), Методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності (стаття 19) та Порядок використання плати за суборенду майна - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності (стаття 22).

Так, текст проекту Положення містить Додатки в яких визначаються: Порядок проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м. Харкова (додаток 1), Методика розрахунку орендної плати за майно територіальної громади м. Харкова та пропорції її розподілу (додаток 2), договір оренди (додаток 3 та 4), які, в свою чергу, розроблені на виконання положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо Харківській міській раді привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, а саме, викласти його, відповідно до своїх повноважень, встановлених, зокрема, Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Принагідно висловлюємо пропозиції до змісту та наповнення Додатків до проекту Положення.

2.1. Щодо Порядку проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м. Харкова (далі - проект Порядку) повідомляємо наступне.

Пунктом 2.3 проекту Порядку передбачено публікацію оголошення про конкурс в офіційних друкованих засобах масової інформації Харківської міської ради та в мережі Інтернет на офіційному сайті Харківської міської ради, міського голови, виконавчого комітету і яка повинна містити певні відомості, зокрема, іншу інформацію.

Статтею 5 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» визначено, що забезпечення здійснення державної регуляторної політики включає, зокрема, викладення положень регуляторного акта у спосіб, який є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта.

З огляду на вищевикладене, пропонуємо, у абзаці восьмому пункту 2.3 проекту Порядку конкретизувати поняття «іншу інформацію», з посиланням на

положення нормативно - правових актів, якими регулюється зазначена сфера, або виключити його.

Аналогічне стосуються і вимоги щодо визначення умов проведення конкурсу, а саме, «інші умови, пов'язані з інтересами територіальної громади міста відносно цього об'єкта», які передбачені абзацом восьмим пункту 3.1. проекту Порядку.

Пункт 3.6 проекту Порядку пропонуємо виключити, оскільки, а ні Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а ні Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» не передбачено повноважень органам місцевого самоврядування щодо затвердження Положення про оренду майна територіальної громади.

2.2. Щодо Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади м. Харкова та пропорції її розподілу пропозицій повідомляємо наступне.

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим) та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу визначено постановою Кабінетом Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 (далі – Методика КМУ № 786).

Наведений розробником у додатку 2 до проекту Методики розподіл об'єктів нерухомого майна за цільовим призначенням, для яких визначаються орендні ставки (наприклад, абзаци десятий та одинадцятий пункту 10, абзац четвертий пункту 17, абзаци п'ятий та дванадцятий пункту 20, абзац шостий пункту 22, абзаци восьмий, дев'ятий та десятий пункту 23, абзац другий пункту 24) не відповідає вимогам додатку 2 до Методики КМУ № 786.

У зв'язку із вищезазначеним, пропонуємо, до зазначених пунктів додатку 2 до проекту Методики у АРВ до проекту регуляторного акта навести відповідні обґрунтування та розрахунки щодо необхідності запровадження державного регулювання шляхом прийняття орендних ставок для об'єктів нерухомого майна у цих розмірах, або ці пункти виключити.

2.3. Щодо Договорів оренди (типові форми) (додатки 3, 4 та 5 до проекту Положення) повідомляємо наступне.

Згідно з вимогами частини другої статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Частиною першою цієї ж статті визначені істотні умови

договору оренди, якими, зокрема, є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації).

Враховуючи зазначене, пропонуємо, назви типових договорів привести у відповідність до назви Типового договору оренди майна, що перебуває у комунальній власності, який затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 р. за № 930/5151) в залежності від виду комунального майна, що передається в оренду.

У розділах Договорів оренди «Предмет Договору» пропонуємо вказати склад і вартість майна з урахуванням індексації та привести зазначений розділ у відповідність до відповідного розділу Типового договору.

Згідно із підпунктами 3.8 пункту 3 проектів Договорів оренди, пропонується встановити, що розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї зі сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, затверджених у встановленому порядку, які безпосередньо впливають на розрахунок орендної плати. Водночас, частиною другою статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено 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.

Таким чином, пропонуємо, підпункти 3.8 пункту 3 проектів Договорів оренди викласти у редакції, визначеною частиною другою статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Також, зміст проектів Договорів не відповідає змісту Типового договору.

Таким чином, проект рішення Харківської міської ради в частині затвердження додатку «Положення про оренду майна територіальної громади», не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом доцільності - обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми; та адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

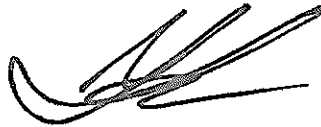
3. Аналіз регуляторного впливу до проекту регуляторного акта, який розробляється, зокрема, органами місцевого самоврядування повинен відповідати усім вимогам, встановленим постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 з метою всебічного обґрунтування впровадження такого проекту та відповідності його принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Харківської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади

м. Харкова» у відповідність до чинного законодавства України з урахуванням зазначених зауважень та пропозицій.

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України в установленому законодавством порядку доопрацьовані редакції проекту рішення та аналізу регуляторного впливу.

Голова Державної
регуляторної служби України



К.М. Ляпіна