



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 _____ № _____

**Сосницька селищна рада
Сосницького району
Чернігівської області**

вул. Л. Українки, 3, смт Сосниця,
Сосницький район, Чернігівська
область, 16100

*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 Сосницької селищної ради Сосницького району Чернігівської області «Про затвердження Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади Сосницької селищної ради» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Сосницької селищної ради Чернігівської області від 15.03.2018 № 04-17/239.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) та експертного висновку постійної комісії з гуманітарних питань, законності, правопорядку, надзвичайних ситуацій, регуляторної політики, депутатської етики та регламенту на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади Сосницької селищної ради (далі – проект Методики).

У пункті 1.1. проекту Методики зазначається, що Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно - економічного механізму справляння плати за оренду майна спільної власності територіальної громади Сосницької селищної ради.

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон 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).

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

Водночас, за результатами аналізу встановлено, що проект Методики не в повній мірі відповідає наведеній нормі Закону про оренду в частині його неузгодженості з вимогами Методики № 786.

1. Згідно з частиною другою статті 11 Закону про оренду, оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

З огляду на вищевикладене, абзац 5 пункту 2.5. проекту Методики не узгоджується з частиною другою статті 11 Закону про оренду та не передбачений Методикою № 786, отже пропонуємо його виключити.

2. Абзаци перший та другий пункту 2.6. проекту Методики пропонуємо виключити, оскільки вони не узгоджуються з Методикою № 786.

3. Згідно статті 1 Закону України «Про відповідність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Звертаємо увагу, що 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 типових договорах оренди об'єктів комунальної власності фіксованих розмірів неустойки (пені, штрафу) узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а отже, пункт 2.9. проекту Методики пропонуємо виключити.

4. Відповідно до п. 4 Методики № 786, орендна плата розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо пункт 3.1. проекту Методики привести у відповідність до пункту 4 Методики № 786.

5. Абзац перший пункту 3.3. проекту Методики пропонуємо викласти у відповідності до абзацу 1 пункту 12 Методики № 786, а саме: «Перед розрахунком орендної плати за перший оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:».

Текст пункту 2.3. проекту Методики пропонуємо перенести до розділу 3 проекту Методики та викласти його після пункту 3.3.

6. Проект Методики не враховує ряд положень передбачених Методикою № 786. Таким чином, пропонуємо доповнити проект Методики положеннями, що встановлені пунктами 14 та 15 Методики № 786.

7. Пропонуємо розділи 4, 5 проекту Методики виключити, оскільки вони дублюють розділ 6.

8. Пункт 7.2. проекту Методики не передбачений Методикою № 786, отже пропонуємо його виключити.

9. Перший абзац пунктів 7.3. та 8.2. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 12 Методики № 786, а саме викласти у такій редакції: «Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:».

А також вказати у цьому розділі, що розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

10. Пункт 9.1. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до абзацу 2 пункту 4 Методики № 786, а саме викласти його в такій редакції: «У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата».

11. Абзац другий пункту 9.3. проекту Методики викласти відповідно до Методики № 786 у такій редакції: «У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата».

12. Абзац третій пункту 11 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до абзацу третього пункту 18 Методики 786, виклавши його у такій редакції: «У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу».

13. Розділи 10 та 12 та пункт 13.2. проекту Методики не передбачені Методикою № 786, відповідно до цього, пропонуємо їх виключити.

14. Абзац другий частини б) пункту 13 пропонуємо привести у відповідність до абзацу п'ятого пункту 17 Методики № 786.

Таким чином, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Підсумовуючи викладене вище, пропонуємо привести проект рішення Сосницької селищної ради Чернігівської області «Про затвердження Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади Сосницької селищної ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій.

За результатами розгляду даного листа, просимо на адресу Державної регуляторної служби України надіслати доопрацьовану редакцію проекту рішення Сосницької селищної ради Сосницького району Чернігівської області «Про затвердження Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади Сосницької селищної ради».

Голова Державної
регуляторної служби України



К.М. Ляпіна