



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93
E-mail: inform@dkrp.gov.ua, Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від 01.08.2018 № 7683/0/20-18
на № _____ від _____

Виконавчий комітет
Остерської міської ради
Козелецького району
Чернігівської області
вул. Незалежності, 21,
м. Остер, Козелецький р-н,
Чернігівська обл., 17044

*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 Остерської міської ради Козелецького району Чернігівської області «Про затвердження Положення про порядок передачі майна комунальної власності Остерської міської ради в оренду» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Остерської міської ради Козелецького району Чернігівської області від 20.06.2018 № 236/03-07.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Остерської міської ради з питань бюджету, комунальної власності, соціально-економічного розвитку щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок передачі майна комунальної власності Остерської міської ради в оренду (далі - проект Положення), Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Остерської міської ради з додатками (далі - проект Типового договору) та Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності Остерської міської ради з додатками (далі - проект Методики), що є додатками до проекту Положення.

Щодо проекту Положення

Згідно із вимогами 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

Державна регуляторна служба України
ВІХ №7683/0/20-18 від 01.08.2018



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 та оренду.

Водночас, 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.

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).

Відповідно до статті 3 Закону про оренду відносини щодо оренди майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

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

Відповідно до вимог частини першої статті 13 Закону про оренду передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Отже, за результатами аналізу положень чинного законодавства, зокрема законів України «Про оренду державного та комунального майна» та «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших законодавчих актів, встановлено, що у міських рад не передбачено повноважень щодо затвердження Положення про порядок передачі майна комунальної власності в оренду.

Щодо проекту Типового договору

Відповідно до частини другої статті 10 Закону про оренду до повноважень органів місцевого самоврядування відносяться, зокрема розробка і затвердження типових договорів оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

1. Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору, які не у повному обсязі передбачені проектом Типового договору. З огляду на зазначене, пропонуємо у проекті Типового договору додати істотні умови, передбачені Законом про оренду, зокрема щодо забезпечення виконання зобов'язань (порука, гарантія).

2. Розділом 2 проекту Типового договору визначаються умови передачі та

повернення орендованого майна. Разом з тим, у зазначеному розділі не передбачені умови передачі та повернення орендованого майна, що встановлені абзацом другої частини другої статті 13 Закону про оренду, відповідно до яких орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

Отже, пропонуємо розділ 2 «Умови передачі та повернення орендованого майна» проекту Типового договору привести у відповідність до абзацу другої частини другої статті 13 Закону про оренду.

3. Пунктом 3.7 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення платежу, включаючи день оплати.

Крім того, пунктами 9.4. та 9.5. розділу 9 «Відповідальність сторін» проекту Типового договору передбачено, що у разі несвоєчасного виконання грошового зобов'язання з відшкодування завданих збитків, орендар повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми за користування чужими грошовими коштами; у разі несвоєчасного виконання зобов'язання по сплаті орендної плати, орендар повинен сплатити орендодавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 10% річних від простроченої суми.

Проте, згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність 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.

Статтею 179 Господарського кодексу України встановлено загальні умови укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, та 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) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», у зв'язку з чим, пропонуємо фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу) виключити з проекту Типового договору.

4. Пунктом 3.8. розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору передбачено, що «У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяця, орендар також сплачує Орендодавцю штраф у розмірі ____% від суми заборгованості».

Водночас, відповідно до частини шостої статті 19 Закону про оренду, стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному

порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Тому, пропонуємо пункт 3.8. розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору виключити.

5. Пунктом 3.10. розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору передбачено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та рішеннями сесії міської ради.

Статтею 21 Закону про оренду 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 пункт 3.10. розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

6. Розділ 4 «Використання амортизаційних відрахувань» проекту Типового договору пропонуємо конкретизувати, а саме доповнити його нормами, викладеними в абзацах другому, третьому та п'ятому частини третьої статті 23 Закону про оренду.

7. Пунктом 5.1.12. розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору визначено норми, відповідно до яких орендарем, зокрема здійснюється оформлення відведення земельної ділянки протягом місяця з моменту укладання договору.

Проте, вищезазначену норму не передбачено вимогами статті 10 Закону про оренду. Водночас, згідно із частиною третьою статті 10 Закону про оренду «інші умови» у договорі можуть бути передбачені за згодою сторін. Таким чином, пропонуємо пункт 5.1.12. розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору виключити.

8. Відповідно до статті 30 Закону про оренду у разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності відповідно до законодавства України. Отже, пункт 5.1.14. розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору пропонуємо доповнити умовами, визначеними статтею 30 Закону про оренду.

9. У проекті Типового договору визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують наступних прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Так, відповідно до вимог частини третьої статті 13 Закону про оренду, якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Крім того, відповідно до вимог частини четвертої 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.

Згідно з частиною третьою статті 18-1 Закону про оренду, 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, орендар має право: відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Також, права орендаря, передбачені проектом Типового договору (розділ 6), рекомендуємо доповнити вимогами частини другої статті 28 Закону про оренду, відповідно до якої орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Крім того, підпункт 6.1.1. пункту 6.1. розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до статті 18-1 Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди.

Пункт 6.1.2. розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору пропонуємо виключити, як такий, що не передбачений Законом про оренду.

10. Розділом 12 «Додатки» проекту Типового договору розробником пропонується, зокрема затвердити форму та зміст Примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю, що є додатком 4 до проекту Типового договору.

Принагідно зазначаємо, що врегулювання питань, пов'язаних з відшкодуванням витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг не є предметом розгляду проекту Типового договору, а отже, пропонуємо додаток 4 до проекту Типового договору виключити, оскільки він законодавчо не передбачений.

Таким чином, пропонуємо доопрацювати проект Типового договору, зокрема розділи 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 та 12 з метою приведення їх у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

Щодо проекту Методики

Відповідно до частини другої статті 19 Закону 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).

Водночас запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає наведеній нормі Закону про оренду в частині його неузгодженості з вимогами Методики № 786.

1. Абзацом першим пункту 2.5. розділу 2 проекту Методики передбачено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та рішеннями сесії міської ради. Проте, зазначена норма проекту Методики не передбачена Методикою № 786 та не узгоджується з вимогами статті 21 Закону про оренду. Враховуючи зазначене, пропонуємо абзац перший пункту 2.5. проекту Методики виключити.

2. Пункт 4.2. розділу 4 проекту Методики потребує редакційного коригування. Пропонуємо у зазначеному пункті проекту Методики словосполучення «абзацом першим цього пункту» замінити словосполученням «пунктом 4.1. цього розділу».

3. Розділ 6 проекту Методики, яким встановлюється порядок розрахунку розміру орендної плати у разі передачі в оренду майна на короткий строк пропонуємо виключити як такий, що не передбачений Методикою № 786.

4. Пункт 7.1. розділу 7 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 7 Методики № 786, доповнивши його текстом наступного змісту: «а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки».

5. Розділ 9 проекту Методики, яким встановлюється порядок визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду, пропонуємо виключити як такий, що не передбачений Методикою № 786.

6. Розділ 11 проекту Методики, яким встановлюється порядок розподілу та використання орендної плати, не у повній мірі відповідає вимогам Методики № 786. Враховуючи зазначене, пропонуємо зазначений розділ проекту Методики привести у відповідність до пункту 17 Методики № 786.

7. Проект Методики не містить норм щодо суборенди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна. Враховуючи зазначене, пропонуємо проект Методики доповнити нормами, що встановлені пунктом 18 Методики № 786.

8. Назва проекту Методики потребує редакційно коригування з метою приведення у відповідність із назвою, визначеною Законом про оренду та Методикою № 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.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ), його структура, зміст та наповнення не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про

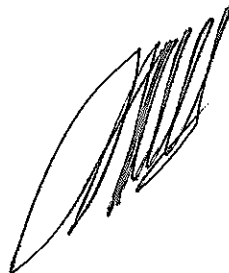
затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151, яка є обов'язковою при розробці проектів регуляторних актів.

У зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, розробником не доведено відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема доцільності - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, 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.

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо Остерській міській раді Козелецького району Чернігівської області, відповідно до наданих їй повноважень, розробити окремі проекти рішень, якими будуть затверджуватися типовий договір оренди майна та методика розрахунку орендної плати майна, що перебуває у комунальній власності Остерської міської ради, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, а аналізу регуляторного впливу цих проектів рішень розробити відповідно до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України у встановленому законодавством порядку.

**В.о. Голови Державної
регуляторної служби України**



В. ЗАГОРОДНІЙ