



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, Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____
на № _____ від _____

Виконавчий комітет Острозької міської ради Рівненської області

вул. Героїв Майдану, 4,
м. Острог, Рівненська область,
35800

*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 Острозької міської ради Рівненської області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна територіальної громади, Положення про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади, Типового Договору оренди комунального майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна» (далі - проект рішення), а також документи, надані до нього листом виконавчого комітету Острозької міської ради Рівненської області від 11.09.2018 № 3374/01-15-18.

За результатами розгляду проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії з питань бюджету, фінансів, податкової та регуляторної політики щодо проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду комунального майна територіальної громади міста Острога (додаток до рішення 1) (далі – проект Положення 1).

Проектом Положення 1 визначено, що воно розроблене відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Цивільного кодексу України, інших законодавчих актів, нормативно-правових актів Острозької міської ради та її виконавчих органів.

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 визначається законом.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №9980/0/20-18 від 10.10.2018



Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що 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.

У 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.

На сьогодні, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності, врегульовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Так, частиною першою статті 1 Закону про оренду 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.

Згідно із статтею 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 статті 13 Закону про оренду передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна, визначені Законом про оренду та додаткового врегулювання, зокрема шляхом затвердження Положення про оренду комунального майна територіальної громади міста Острога, не потребують.

Разом з тим, 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), затверджують типові договори оренди майна (частина друга статті 10), 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 друга статті 22).

Таким чином, пропонуємо Острозькій міській раді розробити проект (и) рішення (нь) відповідно до повноважень та у спосіб, що встановлені чинним законодавством України.

2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Положення про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади міста Острога (додаток до рішення 2) (далі – проект Положення 2).

2.1. Відповідно до частини шостої статті 9 Закону про оренду органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо затвердити порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності окремим регуляторним актом та підготувати аналіз регуляторного впливу до нього.

2.2. Частиною четвертою статті 9 Закону про оренду встановлено, що орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, - органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

Пропонуємо пункт 4 проекту Положення 2 доповнити відповідними положеннями Закону про оренду.

2.3. Частиною першою статті 9 Закону про оренду визначено перелік документів для фізичних та юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди. Пропонуємо пункт 7 проекту Положення 2 привести у відповідність до вимог статті 9 Закону про оренду.

Разом з тим, звертаємо увагу, що відповідно до частини сьомої статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» органи місцевого самоврядування та їх посадові особи безоплатно отримують відомості з Єдиного державного реєстру з

метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України в Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру, крім випадків, передбачених цим Законом.

У зв'язку з цим, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі претендента, на підставі відомостей у заяві шляхом доступу до вказаного реєстру.

3. Пунктом 4 проекту рішення передбачається затвердити Типовий Договір оренди нерухомого майна (нежитлових приміщень, будівель, споруд) комунальної власності територіальної громади міста Острога (додаток до рішення 3) (далі – проект Типового Договору).

3.1. Відповідно до вимог частини другої статті 10 Закону про оренду типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування.

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектом Типового Договору. Пропонуємо доповнити проект Типового Договору істотними умовами, визначеними Законом про оренду.

3.2. Відповідно до частини першої статті 10 Закону про оренду розділ 1 проекту Типового Договору пропонуємо доповнити, вказавши склад і вартість майна з урахуванням індексації.

3.3. Пунктом 3.4. розділу 3 проекту Типового Договору визначено, що розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

Однак, статтею 21 Закону про оренду визначено, що розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. 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.

Пропонуємо пункт 3.4. розділу 3 проекту Типового Договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

3.4. У розділі 4 проекту Типового Договору, яким визначаються права та обов'язки орендаря, не враховано окремі права орендаря, встановлені Законом про оренду.

Так, відповідно до 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.

Згідно із 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.

Частиною другою статті 28 Закону про оренду встановлено, що 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.

Пропонуємо доповнити розділ 4 проекту Типового Договору вищевикладеними нормами Закону про оренду.

3.5. У пункті 5.1. розділу 5 проекту Типового Договору, яким визначаються обов'язки орендодавця, пропонуємо зазначити зобов'язання орендодавця відповідно до вимог частини четвертої статті 13 Закону про оренду, а саме: «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».

3.6. Пункт 5.3. розділу 5 проекту Типового Договору, яким визначено право орендодавця виступати з ініціативою щодо розірвання Договору оренди, пропонуємо привести у відповідність до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, якою встановлено, що 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.

3.7. Статтею 26 Закону про оренду встановлено вичерпний перелік підстав припинення договору оренди. У зв'язку з цим, пропонуємо пункт 8.9. розділу 8 проекту Типового Договору привести у відповідність до зазначеної статті Закону про оренду, а пункт 8.10. – виключити, як такий, що не відповідає Закону про оренду.

4. Пунктом 5 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Острога (додаток до рішення 4) (далі – проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються 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 затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика № 786).

Однак, проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Методики № 786 в наступному.

4.1. Пункт 4 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 4 Методики № 786 в частині встановлення послідовності розрахунку розміру орендної плати.

4.2. Пункт 6 проекту Методики пропонуємо доповнити розрахунком розміру річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств за формулою згідно з пунктом 5 Методики № 786.

4.3. Пункт 7.1. проекту Методики пропонуємо доповнити нормою згідно з пунктом 7 Методики № 786, а саме: «А у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки».

4.4. Пункт 8 проекту Методики не відповідає вимогам пункту 8 Методики № 786 в частині правильного застосування формул для обрахунку орендної плати.

4.5. Найменування цілісних майнових комплексів та цільових призначень нерухомого майна, зазначених у додатку 1 до проекту Положення 1, не відповідають Методиці № 786.

Отже, пропонуємо проект Методики доопрацювати, привівши його у відповідність та наповнивши його положення нормами згідно з Методикою № 786.

Враховуючи вищезазначене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме 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 (далі - АРВ)

Враховуючи, що АРВ готувався до рішення, яким пропонується затвердити Положення про оренду комунального майна територіальної громади, Положення про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади, Типового Договору оренди комунального майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, пропонуємо підготувати АРВ до Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади, Типового Договору оренди комунального майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна окремо, як до окремих проектів рішень.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення Острозької міської ради Рівненської області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна територіальної громади, Положення про Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади, Типового Договору оренди комунального майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій.

За результатом розгляду даного листа, пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України проекти регуляторних актів з метою отримання пропозицій щодо їх удосконалення відповідно до принципів державної регуляторної політики.

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



В. ЗАГОРОДНІЙ