



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 _____ № _____

на № _____ від _____

Чернігівська обласна рада

проспект Миру, 43,
м. Чернігів, 14000

Стосовно пропозицій 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 Чернігівської обласної ради «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, у новій редакції» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Чернігівської обласної ради від 27.12.2018 № 02-01/1382.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Чернігівської обласної ради з питань економічного розвитку, інвестиційної діяльності та здійснення державної регуляторної політики та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, у новій редакції (далі - проект Типового договору).

Відповідно до частини другої статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) до повноважень органів місцевого самоврядування відносяться, зокрема, розробка і затвердження типових договорів оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

Водночас запропонований розробником проект Типового договору не в повній мірі відповідає нормам Закону про оренду, а саме:

1. Пунктом 3.7 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному

Державна регуляторна служба України

ВИХ №486/0/20-19 від 25.01.2019

Проценко



обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в 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, 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) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу) з тексту проекту Типового договору виключити.

2. 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 місяці, орендар також сплачує орендодавцю/балансоутримувачу 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.

Враховуючи зазначене, пропонуємо пункт 3.8 розділу 3 «Орендна плата» з тексту проекту Типового договору виключити.

3. Пунктом 3.10 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору передбачено, що розмір орендної плати змінюється орендодавцем в односторонньому порядку у випадку зміни Методики її розрахунку та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та/або рішеннями обласної ради.

Натомість, вимогами статті 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.

4. Згідно із підпунктом 5.1.11 пункту 5 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору передбачено, що у разі припинення або розірвання договору негайно повернути орендодавцеві (балансоутримувачу) одержане від нього майно у належному стані.

Натомість звертаємо увагу, що згідно з пунктом 10.10 розділу 10 «Строк чинності, умови зміни та припинення договору» проекту Типового договору оренди, у разі припинення або розірвання договору майно протягом трьох робочих днів повертається орендарем орендодавцеві (балансоутримувачу).

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо узгодити підпункт 5.1.11 пункту 5 розділу 5 та пункт 10.10 розділу 10 проекту Типового договору між собою в частині визначення терміну протягом якого орендар повертає орендодавцеві (балансоутримувачу) орендоване майно.

5. Підпунктом 5.1.13 пункту 5.1 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 з частиною третьою статті 10 Закону про оренду «інші умови» у договорі можуть бути передбачені за згодою сторін, а отже, пропонуємо підпункт 5.1.13 пункту 5.1 розділу 5 «Обов'язки орендаря» з тексту проекту Типового договору виключити.

6. 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, підпункт 5.1.15 пункту 5.1 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору доцільно доповнити умовами, визначеними статтею 30 Закону про оренду.

7. Проектом Типового договору визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця/балансоутримувача (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують 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 18¹ 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), доцільно 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 пропонуємо привести у відповідність до статті 18¹ Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди.

Підпункт 6.1.2 пункту 6.1 розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору потребує виключення, оскільки він не передбачений Законом про оренду.

8. У розділі 12 «Додатки» проекту Типового договору зазначено, що до цього договору додаються, зокрема, додаток 1 (зразок акта приймання передачі орендованого майна) та додаток 2 (зразок розрахунок орендної плати).

Водночас у пакеті документів, надісланому листом Чернігівської обласної ради від 27.12.2018 № 02-01/1382, зазначені додатки відсутні, що унеможливило проведення повноцінного аналізу проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону.

Враховуючи вищенаведене, проект Типового договору потребує доопрацювання з метою приведення у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

Щодо наданого розробником аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ) повідомляємо, що його структура, зміст та наповнення не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю в них усієї необхідної інформації та розрахунків розробником не доведена відповідність цього проекту принципам державної регуляторної політики, таким як збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта

максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу у відповідність до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінам, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

За результатами розгляду цього листа пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Чернігівської обласної ради «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області, у новій редакції» разом з аналізом регуляторного впливу для отримання пропозицій на відповідність цього проекту вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА