



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 04.02.2019 № 700/0/20-19

на № _____ від _____

Хмельницька обласна рада

Майдан Незалежності, 2, м. Хмельницький,
Хмельницька область, 29005

*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 Хмельницької обласної ради «Про впорядкування орендних відносин» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Хмельницької обласної ради від 04.01.2019 № 17/01-15.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, енергетики, транспорту та зв'язку, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про впорядкування орендних відносин (далі – проект Положення).

Проектом Положення визначено, що дане Положення розроблено відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», норм Цивільного, Господарського та Бюджетного кодексів України з метою врегулювання відносин, пов'язаних з передачею майна спільної власності і територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області в оренду.

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 сіл, селищ, міст визначається законом.

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,

Державна регуляторна служба України
ВІХ №700/0/20-19 від 04.02.2019

Трачук



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, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

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.

Статтею 13 Закону про оренду визначено, що 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 Хмельницькою обласною радою Положення про впорядкування орендних відносин, не потребують.

Разом з тим, відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування повинні визначити:

- порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності (частина шоста статті 9);

- затверджують Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності (частина друга статті 10);

- методику розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності (частина друга статті 19);

- порядок використання плати за суборенду майна – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності (частина третя статті 22).

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо Хмельницькій обласній раді привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, а саме, викласти його з урахуванням повноважень, встановлених, зокрема, Законом про оренду.

Принагідно висловлюємо пропозиції до змісту та наповнення проекту рішення в частині проведення конкурсу на право оренди комунального майна, Методики розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу та Типових договорів оренди майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області.

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

Перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності затверджено наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201, норми якого пропонуємо взяти за аналог при розробці проекту регуляторного акта, яким врегульовуватимуться питання щодо подання орендодавцеві документів для укладання договору оренди.

2. При розробці проекту Порядку проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності пропонуємо Хмельницькій обласній раді викласти його положення з урахуванням вимог Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906.

3. Відповідно до вимог частини другої статті 19 Закону про оренду 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.

Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика 786).

Отже, пропонуємо питання, які врегульовуються підпунктом 9.3 розділу IX проекту Положення виключити як такі, що не передбачені Методикою 786.

У свою чергу, положення визначені у підпункті 9.11 розділу IX проекту Положення пропонуємо викласти з урахуванням вимог пункту 16 Методики 786, а у підпункті 9.15 розділу IX - з урахуванням вимог пункту 18 Методики 786.

При цьому, пропонуємо при підготовці проекту Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, що перебуває на балансі Хмельницької обласної ради та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем врахувати вимоги пунктів 3-9, 11-13, 15 Методики 786.

4. Розділ XI проекту Положення наповнено нормами щодо проведення поліпшень орендованого майна

Статтею 1 Закону про оренду визначено, що цей Закон регулює, зокрема, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності.

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

Частиною третьою статті 23 Закону про оренду визначено, що орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Відповідно до вимог статті 18 Закону України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або місцевою радою.

Наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686 (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за №711/32163) затверджено Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна (далі – Наказ № 686), положення якого пропонуємо взяти за аналог при розробці проекту регуляторного акта.

5. У пунктах 12.12-12.20.8 проекту Положення зазначено про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності та повноваження і роботу конкурсної комісії.

Відповідно до вимог статті 11 Закону про оренду оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Методику оцінки об'єктів оренди, Порядок викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядок надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629.

Відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» під час укладання органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені у статті 8 цього Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

При цьому повідомляємо, що законами України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законодавчими актами не передбачено повноважень обласних рад щодо затвердження положень про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності при передачі в оренду майна, що перебуває у спільній власності.

6. Всі питання, які встановлені чинним законодавством України і не потребують додаткового врегулювання органами місцевого самоврядування пропонуємо виключити, наприклад розділи VIII, X, XIII, XIV тощо.

7. Зміст розділу проекту Положення «Порядок використання орендної плати» пропонуємо долучити до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, що перебуває на балансі Хмельницької обласної ради та пропорції її розподілу відповідно до наданих вище пропозицій.

8. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (далі – проект Типового договору) (додаток 2 до проекту Положення).

Відповідно до вимог частини другої статті 10 Закону про оренду органами місцевого самоврядування затверджуються типові договори оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектами Типових договорів.

З огляду на зазначене, пропонуємо проекти Типових договорів доповнити істотними умовами, які передбачені Законом про оренду, зокрема вказати склад і вартість майна з урахуванням її індексації та порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством.

Пункт 1.1. розділу 1 проекту Типового договору потребує уточнення, а саме, в частині назви та номеру постанови Кабінету Міністрів України, якою затверджено Методику оцінки об'єктів оренди.

Пункт 1.5. розділу 1 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 1.3. розділу 1 Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (далі – Типовий договір оренди № 1774).

Пункт 3.10. розділу 3 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 3.11. розділу 3 Типового договору оренди № 1774.

Слід зауважити, що в абзаці другому пункту 3.10. розділу 3 проекту Типового договору зазначено, що: «У випадку невиконання обов'язку щодо повернення об'єкта оренди в терміни, що встановлені умовами договору, орендодавець нараховує орендареві неустойку (крім випадку банкрутства чи ліквідації орендаря) у розмірі подвійної плати за користування об'єктом оренди за весь час прострочення обов'язку щодо повернення об'єкта оренди».

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність та 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 та несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а, отже, з Типових договорів оренди об'єктів

комунальної власності фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу) пропонуємо виключити.

Згідно із пунктом 3.6. розділу 3 проекту Типового договору, орендар сплачує орендну плату шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок орендодавця, що не узгоджується із розділом XV проекту Положення.

Пункт 5.8. розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо виключити.

Звертаємо увагу на те, що пункт 5.15. розділу 5 проекту Типового договору має відповідати умовам та Порядку проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності Хмельницької обласної ради, який пропонувалось розробити вище.

У розділах 6 проектів Типових договорів визначаються права орендаря. Натомість, зазначені розділи не враховують окремих прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Права орендаря пропонуємо 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, пропонуємо врахувати права орендаря, встановлені частиною третьою статті 18-1 Закону про оренду, а саме: 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.

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.

З метою врахування частини четвертої статті 13 Закону про оренду пропонуємо зазначити вищевказане у розділах 7 проектів Типових договорів.

Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу (структурного підрозділу підприємства), що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (додаток 3 до проекту Положення) (далі – проект Типового договору ЦМК).

Особливості отримання цілісного майнового комплексу (далі – ЦМК) в оренду регламентує Закон про оренду.

Відповідно до частини четвертої статті 145 Господарського кодексу України правовий режим майна суб'єкта господарювання, заснованого на державній (комунальній) власності, може бути змінений шляхом здачі ЦМК підприємства або майнового комплексу, його структурного підрозділу в оренду.

З орендарем укладають договір оренди, який згідно з нормами Закону про оренду у частині істотних умов повинен відповідати Типовому договору.

Поданий на розгляд проект Типового договору ЦВК (структурного підрозділу підприємства), що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області не у повній мірі відповідає Типовому договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (далі – Типовий договір ЦМК), а саме в такому.

Зокрема, пропонуємо пункт 2.6. розділу 2 проекту Типового договору ЦМК виключити.

У свою чергу, пункт 3.5. розділу 3 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 3.4. розділу 3 Типового договору ЦМК.

У Типовому договорі ЦМК зазначається, що надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету» (зі змінами) та Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182, тому, пункт 3.7. розділу 3 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо викласти з урахуванням пунктів 3.6, 3.7. розділу 3 Типового договору ЦМК.

Пункт 5.5. розділу 5 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо викласти з урахуванням вимог пункту 5.5. розділу 5 Типового договору ЦМК.

Пункт 5.7 розділу 5 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо виключити, а пункт 6.2. розділу 6 проекту Типового договору ЦМК - викласти з урахуванням вимог пункту 6.2. розділу 6 Типового договору ЦМК.

У пункті 6.3. розділу 6 проекту Типового договору ЦМК слово «дозволу» пропонуємо замінити на слова «письмового дозволу».

Пункт 6.5. розділу 6 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо виключити.

Останній абзац розділу 7 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо виключити, а натомість доповнити таким змістом: «У разі якщо орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд, а також у разі невиконання або неналежного виконання умов Договору вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості».

Пункт 9.1. розділу 9 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо доповнити змістом про те, що орендар відповідає за своїми зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване майно (абзац другий пункту 9.1. розділу 9 Типового договору ЦМК).

У пункті 10.6. розділу 10 Типового договору ЦМК передбачено, що у разі, якщо уповноважений орган управління підприємством не попередив орендаря про

намір використовувати підприємство або орендоване майно підприємства для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії цього договору, орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього договору, з метою недопущення обмеження прав орендаря, пропонуємо доповнити зміст пункту 10.6 розділу 10 проекту Типового договору ЦМК зазначеним змістом.

Пункт 10.7. розділу 10 проекту Типового договору ЦМК пропонуємо виключити. Також, пропонуємо у проекті Типового договору ЦМК передбачити умови дострокового розірвання договору на вимогу орендодавця, які визначені пунктом 10.8. розділу 10 Типового договору ЦМК.

Враховуючи наведене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної регуляторної
служби України**



Ксенія ЛЯПІНА