



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 № 02-26/19 від 26.07.2019

Харківська обласна рада **Харківської області**

вул. Сумська 64,
м. Харків, 61200

*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 Харківської обласної ради Харківської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та визнання рішення обласної ради від 16 червня 2011 року № 188-VI таким, що втратило чинність» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом Харківської обласної ради Харківської області від 26.07.2019 № 02-26/19.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з правових питань, регуляторної політики, законності, громадського порядку, боротьби з корупцією та злочинністю та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області (далі - проект Положення).

Проектом Положення визначено, що дане Положення розроблено відповідно Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів України.



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, у 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.

Вимогами частини другої статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектору економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюється законодавством відповідно до цього Кодексу.

На сьогодні, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності; 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.

Згідно із статтею 7 Закону про оренду орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду у порядку, встановленому цим Законом.

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

Підсумовуючи наведене, чинними законами України та іншими нормативно-правовими актами не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати положення, яким регулюється порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області.

Разом з цим повідомляємо, що відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають (затверджують):

- уповноважені органи управляти майном щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності (абзац третій статті 5 Закону про оренду);



- порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9 Закону про оренду);

- затверджують типові договори оренди майна (частина друга статті 10 Закону про оренду);

- методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19 Закону про оренду);

- порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22 Закону про оренду).

Крім того, відповідно до положень частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» до компетенції органів місцевого самоврядування відноситься визначення порядку надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, пропонуємо Харківській обласній раді розробити проект(и) рішення(нь) відповідно до повноважень, визначених чинним законодавством України.

Щодо Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що знаходиться у спільній власності (далі - проект Типового договору) повідомляємо

Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 23.08. 2000 № 1774 (зареєстрований в Міністерстві юстиції України 21.12.2000 за № 931/5152) (далі - Типовий договір № 931/5152).

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.

Проект Типового договору пропонується затвердити як додаток до проекту Положення. Враховуючи надані вище пропозиції, пропонуємо проект Типового договору затвердити окремим регуляторним актом та врахувати такі пропозиції до нього:

- пункт 3.3. проекту Типового договору пропонуємо доопрацювати з урахуванням вимог пункту 3.6. Типового договору № 931/5152 в частині перерахування орендної плати до обласного бюджету або балансоутримувача;

- з пункту 3.5 проекту Типового договору пропонуємо виключити фіксований розмір пені за кожен день прострочення, що відповідатиме вимогам пункту 2 статті 231 Господарського кодексу України та статті 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань»;



- із пункту 5.6. проекту Типового договору пропонуємо виключити слова «та інші види», що буде відповідати положенням статті 18¹ Закону про оренду;

- у пункті 6.1. проекту Типового договору після цифр і слів «6.1. За» доповнити словом «письмовою», що буде відповідати вимогам пункту 6.3. Типового договору № 931/5152;

- пункти 5.14., 7.1. проекту Типового договору пропонуємо доопрацювати з урахуванням вимог пунктів 5.16. та 7.1. Типового договору № 931/5152.

Враховуючи зазначене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності - обґрунтована необхідність запровадження 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.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Харківської обласної ради Харківської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та визнання рішення обласної ради від 16 червня 2011 року № 188-VI таким, що втратило чинність» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих пропозицій.

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

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА

