



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 _____

**Козелецька селищна рада
Козелецького району
Чернігівської області**

вул. Ф. Сидорука, 9, смт Козелець,
Чернігівський район, Чернігівська
обл., 17000

*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 Козелецької селищної ради Козелецького району Чернігівської області «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Козелецької селищної ради Козелецького району Чернігівської області від 27.08.2019 № 03-08/1593.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії селищної ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності, та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради (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 відноситься, зокрема розробка і затвердження типових договорів оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

Водночас запропонований розробником проект Типового договору не у повній мірі відповідає вимогам Закону про оренду.



Державна регуляторна служба України

ВІХ №7611/0/20-19 від 26.09.2019

Проценко Сергій Жоржевич



1. Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Типового договору передбачається встановити, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін, зокрема у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки та в інших випадках, передбачених рішеннями селищної ради.

Натомість, вимогами частини першої статті 21 Закону про оренду встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Відповідно до частини другої статті 21 Закону про оренду 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.

Отже, пропонуємо пункт 3.5 розділу 3 проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

2. Пунктом 3.6 розділу 3 проекту Типового договору визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не у повному обсязі, підлягає індексації та стягується до селищного бюджету та орендодавцю відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України (далі - НБУ) на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення перерахування орендної плати.

Крім того, вимоги щодо сплати неустойки в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення у разі невиконання орендарем обов'язків щодо повернення орендодавцю майна, передбачається встановити згідно із пунктами 5.16 та 10.14 проекту Типового договору.

Натомість, 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 встановлені 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.

Отже, встановлення 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 виключити фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу) з проекту Типового договору.

3. Пунктом 3.8 розділу 3 проекту Типового договору передбачено, що у разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, орендар 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.

Враховуючи зазначене, пропонуємо виключити пункт 3.8 розділу 3 з проекту Типового договору.

4. Згідно із пунктом 5.4 розділу 5 проекту Типового договору орендар щомісяця до 15 числа місяця, наступного за звітним, повинен надсилати орендодавцеві копію платіжного документу про сплату орендної плати до селищного бюджету.

Отже, пропонуємо обґрунтувати зазначену вимогу пункту 5.4 розділу 5 проекту Типового договору в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення.

5. Пунктом 5.5 розділу 5 проекту Типового договору, зокрема встановлено вимогу щодо необхідності отримання орендарем дозволу на початок роботи об'єкта оренди від органу державного пожежного нагляду та надання підтвердження цього орендодавцеві.

Закон України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» (далі - Закон про дозвільну систему) визначає правові та організаційні засади функціонування дозвільної системи у сфері господарської діяльності, встановлює порядок діяльності дозвільних органів, уповноважених видавати документи дозвільного характеру, та адміністраторів.

Відповідно до частини першої статті 4 Закону про дозвільну систему виключно законами, які регулюють відносини, пов'язані з одержанням документів дозвільного характеру, встановлюються, зокрема необхідність одержання документів дозвільного характеру та їх види; дозвільний орган, уповноважений видавати документ дозвільного характеру; вичерпний перелік підстав для відмови у видачі, переоформлення, анулювання документа дозвільного характеру; перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності.

Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності (далі - Перелік) затверджено Законом України від 19.05.2011 № 3392-VI (далі - Закон № 3392-VI).

Дозвіл на початок роботи об'єкта оренди відсутній в Переліку, а тому не є документом дозвільного характеру.

Законом № 3392-VI забороняється вимагати від суб'єктів господарювання отримання документів дозвільного характеру, які не внесені до Переліку, затвердженого цим Законом.

Відповідно до частини другої статті 57 Кодексу цивільного захисту України (далі - КЦЗ) та Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2013 р. № 440, початок роботи новоутворених підприємств, початок використання суб'єктом господарювання об'єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень або їх частин) здійснюється суб'єктом господарювання на підставі поданої декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки (далі - декларація).

Відповідно до вимог пункту 2 частини четвертої статті 57 КЦЗ, декларація не подається орендарем об'єкта нерухомості (особою, яка використовує об'єкт нерухомості за цивільно-правовим договором, що не передбачає перехід права

власності на цей об'єкт) за умови, що декларацію на об'єкт нерухомості зареєстровано власником.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо пункт 5.5 розділу 5 проекту Типового договору привести у відповідність до вимог КЦЗ.

6. Пункти 5.8 та 5.13 розділу 5 проекту Типового договору є ідентичними та дублюють один одного.

7. Пунктом 5.15 розділу 5 проекту Типового договору передбачено, що у разі припинення або розірвання договору необхідно негайно повернути орендодавцеві одержане від нього майно у належному стані.

Натомість, згідно з пунктом 10.12 розділу 10 проекту Типового договору, у разі припинення або розірвання договору майно протягом трьох робочих днів повертається орендарем орендодавцеві.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо узгодити пункт 5.15 розділу 5 та пункт 10.12 розділу 10 проекту Типового договору між собою в частині визначення терміну, протягом якого орендар повертає орендодавцеві орендоване майно.

8. Проектом Типового договору визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують окремих 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 із 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.

Враховуючи вищевикладене, 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.

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) не у повній мірі відповідає 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) (далі - Методика).

Згідно із вимогами Методики у розділі I АРВ розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, визначити основні групи, на які вона справляє вплив, обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Разом з тим, у розділі I АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. При визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробником не наведено жодних даних у числовій формі, які б доводили наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не обґрунтовано, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів чи діючих регуляторних актів.

Цілі державного регулювання, задекларовані розробником у розділі II АРВ не мають якісного, кількісного та часового виміру. Розробником не обґрунтовано наскільки запропонована ним форма державного регулювання відповідає вирішенню існуючої проблеми.

Згідно із вимогами Методики у розділі III АРВ розробник повинен визначити всі прийнятні альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання; обрати для проведення оцінки вибраних альтернативних способів досягнення цілей не менше двох альтернатив та стисло описати їх; здійснити опис вигод та витрат за кожною альтернативою для сфер інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання; надати розрахунки витрат суб'єктів господарювання, які вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей обмежився лише текстовим описом вигод і витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки застосування зазначеного способу буде ефективним для вирішення цієї проблеми.

У зв'язку із неналежним опрацюванням попередніх розділів, у розділі IV АРВ розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Під час проведення Тесту малого підприємництва у розділі VI АРВ розробником застосовано недостатню для суб'єктів малого підприємництва деталізацію бізнес-процесів, не повністю враховані процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання.

У зв'язку із відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акта, розробником не доведено відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як ефективність — забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованість — забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Козелецької селищної ради Козелецького району Чернігівської області «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих пропозицій, 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 змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

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

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА

