



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 _____

**Мошурівська сільська рада
Тальнівського району
Черкаської області**

вул. Центральна, 5, с. Мошурів,
Тальнівський район, Черкаська обл.,
20432

*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 Мошурівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди, Методику розрахунку орендної плати та Типовий договір оренди майна, що належить Мошурівській територіальній громаді» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Мошурівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області від 01.08.2019 № 380.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії сільської ради з питань бюджету і фінансів та з питань реалізації державної регуляторної політики та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити:

1. Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Мошурівській територіальній громаді згідно з додатком № 1.
2. Методику розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати оренду комунального майна згідно з додатком № 2.
3. Типовий договір оренди індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна, що є комунальною власністю територіальної громади села згідно з додатком № 3.



Державна регуляторна служба України

ВИХ №7112/0/20-19 від 04.09.2019

Шухтіна Олена Юріївна



Щодо проекту рішення в цілому

Згідно з преамбулою проект рішення розроблено, серед іншого, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» та Типового договору оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774.

Однак, зазначеною постановою Кабінету Міністрів України та наказом Фонду державного майна України визначається виключно процедура проведення конкурсу на право оренди державного майна, зокрема цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у державній власності та форма Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності. У постанові та наказі відсутні норми, якими б рекомендовалося (доручалося) органам місцевого самоврядування розробити (затвердити) порядки проведення конкурсів та типові договори оренди комунального майна.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо виключити постанову Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» та наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 «Про затвердження договорів оренди» з преамбули проекту рішення.

Щодо проекту Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Мошурівській територіальній громаді (далі – проект Порядку)

Відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

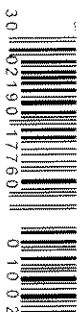
1. У розділі IV проекту Порядку визначені особи, які можуть бути орендарями. Пропонуємо зазначений розділ привести у відповідність до статті 6 Закону про оренду.

2. Пункт 6.1 розділу VI проекту Порядку пропонуємо привести у відповідність до частини першої статті 7 Закону про оренду в частині уточнення суб'єктів, які можуть виступати з ініціативою щодо оренди майна.

3. Пунктом 8.1 розділу VIII проекту Порядку визначено, що умовою конкурсу є, серед іншого, розмір орендної плати.

При цьому, частиною другою статті 19 Закону про оренду визначено, що орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

Враховуючи викладене, пропонуємо пункт 8.1 проекту Порядку привести у відповідність до зазначених вимог Закону про оренду, доповнивши зазначену умову конкурсу словом «стартовий».



4. Останній абзац пункту 8.1 розділу VIII проекту Порядку пропонуємо доповнити словами «у разі відсутності бюджетного фінансування таких витрат».

5. Пунктами 9.5, 9.11 розділу IX, 10.5 розділу X проекту Порядку визначено, зокрема, що конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

Разом з тим, у пунктах 5.5 розділу V, 10.1 розділу X проекту Порядку пропонується встановити, зокрема, що «переможець конкурсу визначається конкурсною комісією на підставі аналізу пропозицій більшості голосів присутніх на засіданні членів комісії».

Відповідно до статті 5 Закону здійснення державної регуляторної політики забезпечується, серед іншого, шляхом викладення положень регуляторного акта у спосіб, який є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта.

Враховуючи зазначене, пропонуємо норми проекту Порядку в частині визначення механізму проведення конкурсу викласти з урахуванням вищезазначеного.

6. У пункті 9.5 розділу IX проекту Порядку, яким визначені основні завдання та функції комісії, пропонуємо взяти за аналог вимоги пункту 10 постанови Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906.

7. Пунктом 11.1 розділу XI проекту Порядку визначений перелік документів, що подаються фізичними чи юридичними особами, які бажають укласти договір оренди.

Разом з тим, слід зазначити, що наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201 (далі – Наказ № 201) затверджений перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності, який пропонуємо взяти за аналог при розробці проекту Порядку.

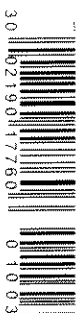
Щодо проекту Методики розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати за оренду комунального майна (далі – проект Методики)

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

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

Водночас запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону про оренду в частині його узгодженості із вимогами Методики КМУ № 786.

1. У пункті 3 проекту Методики та пунктах 14, 20-22 додатка 2 до проекту Методики слова «навчальні заклади» в усіх відмінках замінити словами



«заклади освіти» у відповідному відмінку, а у пункті 25 додатка 2 до проекту Методики слова «позашкільних навчальних закладів» і «дошкільних навчальних закладів» - відповідно словами «закладів позашкільної освіти» і «закладів дошкільної освіти», що відповідатиме змінам, внесеним постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2018 р. № 1098 до Методики КМУ № 786.

3. Абзац перший пункту 7 проекту Методики пропонуємо викласти у такій редакції: «У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 3 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:».

4. Пункт 12 проекту Методики пропонуємо викласти з урахуванням пункту 14 Методики КМУ № 786.

Щодо проекту Типового договору оренди індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади (далі – проект Типового договору)

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.

1. 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.

2. Текст проекту Типового договору містить посилання на «Балансоутримувача», проте ні в преамбулі проекту Типового договору, ні в інших розділах його не визначено. Отже, пропонуємо або виключити зазначене посилання, або конкретизувати.

3. Пункт 1.1 розділу 1 проекту Типового договору містить словосполучення «експертна оцінка». Пропонуємо замінити його на «незалежна оцінка» відповідно до змін, прийнятих постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2006 № 1846.

Крім того, у пункті 1.1 розділу 1 проекту Типового договору пропонуємо передбачити випадки, в яких складається акт оцінки відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами).

4. По тексту проекту Типового договору пропонуємо словосполучення «державної реєстрації Договору» замінити на «нотаріального посвідчення Договору».

5. У пункті 3.3 розділу 3 проекту Типового договору слова «розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України» замінити на «розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики».

6. Пункт 3.5 розділу 3 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до частини другої статті 21 Закону про оренду в частині визначення підстав зміни розміру орендної плати.

7. Пунктом 3.7 розділу 3 проекту Типового договору передбачена сплата пені за несвоєчасно або не в повному обсязі сплачену орендну плату у розмірі 120 % облікової ставки НБУ за кожний день прострочення.

При цьому, статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» встановлено, що платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочку платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Статтею 179 Господарського кодексу України встановлюються загальні умови укладення договорів, що породжують господарські зобов'язання, та передбачено, що сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, встановлення у проекті Типового договору фіксованого розміру пені не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

8. Пункт 5.8 розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо викласти з урахуванням вимог статті 18-1 Закону про оренду, згідно з якою капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

9. У розділі 6 проекту Типового договору визначаються, зокрема, права орендаря, а у розділі 7 – обов'язки орендодавця.

Проте, зазначені розділи не враховують окремих прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Отже, пропонуємо розділ 6 проекту Типового договору доповнити нормами, що передбачені частиною третьою статті 13, частиною третьою статті 18-1 та частиною другою статті 28 Закону про оренду, а розділ 7 – частиною четвертою статті 13 вищезазначеного Закону.

10. Пункт 8.2 розділу 8 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.

11. Статтею 26 Закону про оренду встановлено вичерпний перелік підстав припинення договору оренди. У зв'язку з цим, пропонуємо пункт 10.6 розділу 10 проекту Типового договору привести у відповідність до зазначеної статті Закону про оренду.

Враховуючи зазначене, 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.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Мошурівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсу на право оренди, Методику розрахунку орендної

плати та Типовий договір оренди майна, що належить Мошурівській територіальній громаді» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

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

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



Володимир ЗАГОРОДНІЙ

