



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 _____

Золочівська районна рада
Львівської області
вул. Чорновола, 3, м. Золочів,
Львівська область, 80700

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 Золочівської районної ради Львівської області «Про орендні відносини щодо майна спільної власності територіальних громад району» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Золочівської районної ради Львівської області від 09.09.2019 № 03-15/600.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку відповідальної постійної комісії з питань реалізації державної регуляторної політики, аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ) на відповідність вимогам статі 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад Золочівського району Львівської області (далі – проект Положення про оренду майна), Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад Золочівського району (далі – проект Методики); орендні ставки за використання нерухомого майна, яке знаходиться у спільній власності територіальних громад Золочівського району; Положення про порядок проведення конкурсів на право оренди майна спільної власності територіальних громад Золочівського району Львівської області (далі – проект Положення про конкурс); Типовий договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Золочівського району Львівської області (далі – проект Типового договору оренди 1); Типовий договір оренди рухомого майна спільної власності територіальних громад

Золочівського району Львівської області (далі – проект Типового договору оренди 2).



Державна регуляторна служба України

ВИХ №7895/0/20-19 Від 10.10.2019

Мисько Андрій Євгенович



Щодо Положення про оренду майна

Проектом Положення про оренду майна визначено, що дане Положення розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), Закону з метою встановлення єдиного порядку передачі в оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств (установ, організацій, закладів) районної ради, їх структурних підрозділів, нерухомого та рухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад району.

Керуючись нормами, частини п'ятої статті 60, пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частини другої статті 287 Господарського кодексу України, частини першої статті 1 Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, установ та організацій, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності, врегульовані Законом 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.

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

У статті 13 Закону про оренду зазначено, що передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, зазначених у договорі оренди.

Отже на сьогодні, усі організаційні відносини, пов'язані з порядком передачі 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 не потребують.

Враховуючи вищевикладене пропонуємо пункт 1 проекту рішення разом з додатком 1 до проекту рішення, якими передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад Золочівського району Львівської області виключити з проекту рішення.

Щодо проекту Методики

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній



власності) 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 № 786).

Водночас за результатами аналізу встановлено, що проект Методики частково не відповідає вимогам Методики № 786, у зв'язку з цим пропонуємо таке.

1. У пункті 1 проекту Методики слово «нарахування» заміти словом «справляння».

2. Пункти 3 та 4 проекту Методики доповнити нормами пунктів 3 та 4 Методики № 786 відповідно.

3. Пункт 6 проекту Методики доповнити нормами абзацу 3 пункту 8 Методики № 786. Крім того, розмір орендних ставок, за використання нерухомого майна, згідно з вимогами Методики № 786 є невід'ємною її частиною, у зв'язку з чим пропонуємо пункт 3 виключити з проекту рішення, а додаток 3 до проекту рішення, викласти, відповідно, додатком до пункту 6 проекту Методики.

4. Також проект Методики пропонуємо доповнити нормами встановленими пунктом 18 Методики № 786.

Щодо проекту Положення про конкурс

1. Відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу. Отже, назва проекту Положення про конкурс потребує редакційного коригування з метою приведення у відповідність до вимог Закону про оренду.

2. Пропонуємо проект Положення про конкурс привести у відповідність до вимог статті 9 Закону про оренду, розмістивши інформацію щодо строків та порядку розміщення оголошень про намір передати майно в оренду, а також термінів приймання заяв про оренду відповідного майна та ухвалення рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

3. Також, звертаємо увагу розробника регуляторного акта на те, що відповідно до статті 9 Закону про оренду фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві, зазначеному у статті 5 цього Закону.

Перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201 «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 01.03.2013 за № 346/22878.

Враховуючи зазначене, пункт 2.4 розділу 2 проекту Положення про конкурс потребує доопрацювання з урахуванням вищезазначених вимог, які встановлені статтею 9 Закону про оренду.



4. Пунктом 2.3 розділу 2 проекту Положення про конкурс передбачена можливість включення до умов конкурсу «інших умов (здійснення певних видів ремонтних робіт, дотримання екологічних, санітарних та протипожежних норм, надання спонсорської допомоги). З метою уникнення корупційних ризиків, вважаємо за доцільне зробити посилання на положення нормативно-правових актів, якими регулюється зазначена сфера, або взагалі виключити його.

5. Крім того, пропонуємо у проекті Положення про конкурс передбачити процедуру вирішення спірних питань, які можуть виникнути під час проведення конкурсу або після оголошення його результатів тощо.

Таким чином проект Положення про конкурс, що викладений у додатку 4 до проекту рішення потребує доопрацювання з метою приведення його у відповідність до норм чинного законодавства України.

Щодо проекту Типового договору оренди 1

1. Пунктом 3.4 розділу 3 проекту Типового договору оренди 1 передбачено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Проте, 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 3.4 розділу 3 проекту Типового договору оренди 1 привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

2. Згідно з підпунктом 5.9. пункту 5 проекту Типового договору оренди 1, орендар має застрахувати орендоване майно на користь Орендодавця.

Натомість, відповідно до статті 24 Закону про оренду орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

У зв'язку з вищезазначеним, пропонуємо привести підпункт 5.9 пункту 5 проекту Типового договору оренди 1 у відповідність до вимог статті 24 Закону про оренду.

3. У проекті Типового договору оренди 1 визначаються обов'язки та права орендаря (розділ 5), а також обов'язки та права орендодавця (розділ 6).

Разом з тим, зазначені розділи не враховують деяких прав та обов'язків орендаря та орендодавця, встановлених Законом про оренду.

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, розділ 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору оренди 1 пропонуємо доповнити умовами, визначеними статтею 30 Закону 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 18-1 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 оренди 1 (розділ 5), пропонуємо доповнити положеннями 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 викладене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципами доцільності - обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Щодо наданого аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) зазначаємо, що його зміст, структура 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) (далі - Методика).

Так, в АРВ взагалі відсутня інформація щодо кількості суб'єктів господарювання, на яких справляють вплив проекти рішень та не визначена їх питома вага у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється запропоноване регулювання, а також не проведені, передбачені вимогами Методики розрахунки витрат суб'єктів господарювання згідно із додатком 2 до Методики, та Тест малого підприємництва, згідно із додатком 4 до Методики, що свідчить про формальність підготовки АРВ та його невідповідність вимогам Методики.

Одночасно зазначаємо, що у разі, якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості

суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, у розділі VI АРВ «Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги» розробнику необхідно забезпечити проведення Тесту малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики. При цьому, у разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок запровадження кожного з альтернативних способів, у грошовому еквіваленті згідно з додатком 2 до Методики.

Окрім зазначеного, розробником не наведені обґрунтування запропонованих проектом рішення розмірів орендних ставок за використання комунального майна.

Таким чином, відсутність належних розрахунків витрат усіх сторін регуляторного процесу не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведена 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення Золочівської районної ради Львівської області «Про орендні відносини щодо майна спільної власності територіальних громад району» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - 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

Мисько А.Є.

