



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93

e-mail: inform@dkrp.gov.ua

Від 03.05.2018 № 4283/0/20-18

Ічнянська районна рада
Чернігівської області

пл. Шевченка, 1,
м. Ічня,
Ічнянський район,
Чернігівська область, 16703

Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України у відповідності 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 Ічнянської районної ради Чернігівської області «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району в новій редакції» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Ічнянської районної ради Чернігівської області від 29.03.2018 № 01-20/85.

За результатами проведеного аналізу вищевказаного проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Ічнянської районної ради Чернігівської області з питань соціально-економічного розвитку району, комунальної власності та ефективного використання трудових ресурсів та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району в новій редакції (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 відносяться, зокрема, розробка і затвердження типових договорів оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору, частину з яких не передбачено проектом Типового договору. З огляду на зазначене, пропонуємо проект Типового договору доповнити істотними умовами, які передбачені вищезазначеним Законом України, зокрема, щодо забезпечення виконання зобов'язань (порука, гарантія).

Розділом 2 проекту Типового договору визначаються умови передачі та повернення орендованого майна. Разом з тим, у зазначеному розділі не передбачені умови передачі та повернення орендованого майна, встановлені Законом про оренду. Зокрема, відповідно до абзацу 2 частини другої статті 13 Закону про оренду орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. Зважаючи на це, пропонуємо розділ 2 «Умови передачі та повернення орендованого майна» проекту Типового договору привести у відповідність до абзацу 2 частини другої статті 13 Закону про оренду.

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається органами місцевого самоврядування для об'єктів, що перебувають у комунальній власності. Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах. Отже, пропонуємо пункт 3.3 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору привести у відповідність до абзацу 2 частини другої статті 19 Закону про оренду.

Пунктом 3.7 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення платежу, включаючи день оплати.

Крім того, пунктами 9.4 та 9.5 розділу 9 «Відповідальність сторін» проекту Типового договору передбачено, що у разі несвоєчасного виконання грошового зобов'язання з відшкодування завданих збитків, орендар повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми за користування чужими грошовими коштами; у разі несвоєчасного виконання зобов'язання по сплаті орендної плати, орендар повинен сплатити орендодавцю суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 10% річних від простроченої суми.

Проте, 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, 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 за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань». Отже, пропонуємо виключити з проекту Типового договору фіксовані розміри неустойки (пеня, штраф).

Пунктом 3.8 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору передбачено, що «У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяця, орендар також 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. Отже, пропонуємо пункт 3.8 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору привести у відповідність до вищезазначених вимог.

Пунктом 3.10 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору 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.

Натомість, 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 3.10 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

Розділ 4 «Використання амортизаційних відрахувань» проекту Типового договору пропонуємо конкретизувати, а саме доповнити його нормами, викладеними в абзацах 2 та 3 частини третьої статті 23 Закону про оренду.

Пунктом 5.1.7 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору розробником пропонується, зокрема, затвердити форму та зміст договору про відшкодування витрат орендодавця (балансоутримувача) на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю, як додаток 3 до проекту Типового договору. Водночас, повноважень органів місцевого самоврядування щодо врегулювання питань, пов'язаних з відшкодуванням витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг не передбачено чинним законодавством.

У зв'язку з чим, пропонуємо додаток 3 пункту 5.1.7 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору виключити.

Пунктом 5.1.8 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору передбачається матеріальна відповідальність за збитки, спричинені пожежею, що виникла в орендованому приміщенні та проведення протипожежних заходів.

Оскільки істотними умовами договору оренди визначено обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна (частина перша статті 10 Закону про оренду), пропонуємо розділ 7 «Обов'язки орендодавця» проекту Типового договору доповнити вищезазначеними вимогами.

Пунктом 5.1.13 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору визначено, що орендарем, зокрема, здійснюється оформлення відведення земельної ділянки протягом місяця з моменту укладання договору.

Проте, вищезазначене не передбачено статтею 10 Закону про оренду. Водночас, згідно з частиною третьою статті 10 Закону про оренду у договорі можуть бути передбачені інші умови за згодою сторін. Таким чином, пропонуємо пункт 5.1.13 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору виключити.

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, пункт 5.1.15 розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Типового договору пропонуємо доповнити умовами, визначеними статтею 30 Закону про оренду.

У проекті Типового договору визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують наступних 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 з 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), рекомендуємо 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, підпункт 6.1.1 пункту 6.1 розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до вимог статті 18¹ Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди.

Пункт 6.1.2 розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору пропонуємо виключити, оскільки не передбачений Законом про оренду.

Підсумовуючи наведене, пропонуємо доопрацювати проект Типового договору, зокрема розділи 2, 3, 4, 5, 6, 7 та 9, з метою приведення їх у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

Щодо наданого розробником аналізу регуляторного впливу (далі - АРВ) до проекту рішення повідомляємо, що його зміст та наповнення не в повній мірі відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 (далі - Методика).

У розділі 1 «Визначення проблеми» АРВ до проекту рішення розробник повинен був 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, а також обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Однак, у вищезазначеному розділі АРВ до проекту рішення розробником наведено лише словесний опис проблеми. Не доведено, чому існуючі регулювання не розв'язують проблему та потребують вдосконалення, не зазначено жодних даних у числовій формі, які обґрунтовували б її наявність, масштаб та важливість.

Цілі державного регулювання, задекларовані розробником у розділі 2 «Цілі державного регулювання» АРВ до проекту рішення є абстрактними, не мають якісного, кількісного та часового виміру.

У розділі 3 «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ до проекту рішення розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми та оцінити вигоди і

витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Натомість в АРВ до проекту рішення, при визначенні та оцінці альтернативних способів досягнення цілей, розробником наведено лише один альтернативний спосіб досягнення цілей, чим порушено пункт 5 Методики, згідно з яким при визначенні та оцінці прийнятних альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання наводяться не менше ніж два можливих способи. Це в свою чергу призвело до того, що розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей, не проаналізовано причини відмови від застосування того чи іншого способу та аргументи на користь обраного.

У розділі 5 «Механізми та заходи, що пропонуються для розв'язання визначеної проблеми» АРВ до проекту рішення розробником не описано механізм дії запропонованого регулювання, а також не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акту, тобто яким чином будуть діяти норми цього проекту рішення та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Розробник забезпечив здійснення Тесту малого підприємництва АРВ до проекту рішення (далі - М-тест) у розділі 6 «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», що не відповідає вимогам пункту 13 Методики, додатку № 4 до неї та потребує доопрацювання.

Розробником не проведено жодної консультації з представниками малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання, що ставить під сумнів об'єктивність всього АРВ до проекту рішення.

Оскільки відсутній розрахунок витрат суб'єктів господарювання немає можливості зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва проведено формально, для запропонованих регулювань не визначено корегуючих (пом'якшувальних) заходів для суб'єктів малого підприємництва.

Розділ 8 «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ до проекту рішення заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики, а саме розробником не наведено таких обов'язкових показників результативності дії регуляторного акта як: кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

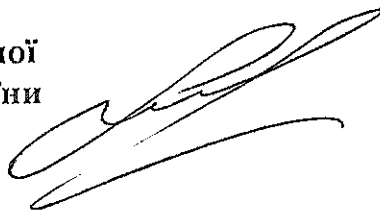
Порушення вимог Методики в частині визначення показників результативності не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження результативності регуляторного акта, як передбачено статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Таким чином, у зв'язку з відсутністю в АРВ до проекту рішення усіх необхідних даних та розрахунків розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема доцільності - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, ефективності - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів та збалансованості - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням зазначених вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта», зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Ічнянської районної ради Чернігівської області «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району в новій редакції» та аналізу регуляторного впливу до нього для отримання пропозицій на відповідність цього проекту вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Заступник Голови Державної
регуляторної служби України**



О. М. Мірошніченко