



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 № 02-02-54/1874 від 15.08.2018

Чугуївська міська рада
Харківської області
вул. Старонікольська, 35а,
м. Чугуїв, Харківська область,
63503

*Пропозиції 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 Чугуївської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Чугуєва» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом Чугуївської міської ради Харківської області від 15.08.2018 № 02-02-54/1874.

За результатами розгляду проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з правових питань, правопорядку, інформаційної та регуляторної політики щодо проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду майна територіальної громади м. Чугуєва (далі - проект Положення).

Проектом Положення визначено, що воно розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності», інших нормативно-правових актів чинного законодавства України з метою врегулювання організаційних і майнових відносин, пов'язаних з орендою майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Чугуєва.

Відповідно до вимог пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» правовий режим майна спільної власності територіальних громад визначається законом.

Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що органи місцевого самоврядування від імені та в

Державна регуляторна служба України
ВІХ №9014/0/20-18 від 11.09.2018



інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в 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.

У свою чергу, частиною другою статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

На сьогодні, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності, врегульовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду).

Так, частиною першої статті 1 Закону про оренду визначено, що цей Закон регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності;

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

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, визначених у договорі оренди.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею 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, зокрема шляхом затвердження Чугуївською міською радою Положення про оренду майна територіальної громади м. Чугуєва, не потребують.

Разом з тим, відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають:

- уповноважені органи управляти майном щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності (абзац третій статті 5);
- порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9);
- затверджують типові договори оренди майна (частина друга статті 10);
- методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19);
- порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22).

Таким чином, пропонуємо Чугуївській міській раді розробити проект(и) рішення(нь) відповідно до повноважень та у спосіб, що встановлені чинним законодавством України.

Щодо Порядку проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м. Чугуєва (далі - проект Порядку)

1. Відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону про оренду органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Проект Порядку передбачається затвердити як додаток до проекту Положення. Враховуючи вище надані пропозиції, пропонуємо проект Порядку затвердити окремим регуляторним актом та підготувати аналіз регуляторного впливу до нього.

2. Частиною четвертою статті 9 Закону про оренду встановлено, що орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, - органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

У зв'язку з цим, пропонуємо розділ 2 «Порядок оголошення конкурсу» проекту Порядку доповнити відповідним положенням.

3. Абзацом 2 пункту 3.2 розділу 3 «Умови проведення конкурсу» проекту Порядку передбачається, що у разі оренди цілісного майнового комплексу претендент подає також висновок органу Антимонопольного комітету про можливість передачі претенденту в оренду зазначеного майна.

Частиною другою статті 9 Закону про оренду визначено підстави відповідно до яких орендодавець надсилає копії матеріалів відповідному органу Антимонопольного комітету України.

При цьому, орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди.

Тому, пропонуємо абзац 2 пункту 3.2 проекту Порядку привести у відповідність до вимог частини другої статті 9 Закону про оренду.

Щодо додатків 2 та 3 до проекту Положення, якими передбачається затвердити типові форми Договору оренди (далі - проекти Типових договорів)

1. 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.

Враховуючи те, що типові форми Договору оренди є додатками 2 та 3 до проекту Положення, пропонуємо затвердити їх окремим проектом рішення та підготувати аналіз його регуляторного впливу.

2. Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектами Типових договорів.

З огляду на зазначене, пропонуємо проекти Типових договорів доповнити істотними умовами, які передбачені Законом про оренду, зокрема вказати склад і вартість майна з урахуванням її індексації та порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством.

3. Пунктом 3.8. розділу 3 «Орендна плата» проектів Типових договорів передбачено, що розмір орендної плати може бути переглянутий на вимогу однієї із сторін у випадку зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, затверджених у встановленому порядку, які безпосередньо впливають на розрахунок орендної плати.

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 3.8. проектів Типових договорів привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

4. У розділі 5 проекту Типового договору визначаються права орендаря.

Натомість, зазначений пункт не враховує 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.

Також, права орендаря 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, пропонуємо врахувати права орендаря, встановлені частиною третьою статті 18-1 Закону про оренду, а саме: 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.

Отже, зазначені норми Закону про оренду пропонуємо врахувати у пункті 5 проектів Типових договорів.

5. 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.

З метою врахування частини четвертої статті 13 Закону про оренду пропонуємо зазначити вищевказане у пункті 6 проектів Типових договорів.

6. Пункти 7.2. проектів Типових договорів потребують приведення у відповідність до частини третьої статті 26 Закону про оренду в частині визначення підстав для дострокового розірвання договору оренди.

8. Пункти 10.5. проектів Типових договорів потребують приведення у відповідність до вимог статті 26 Закону про оренду в частині визначення переліку підстав для припинення договору оренди.

Враховуючи викладене, 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.

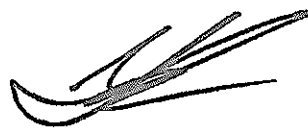
Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ)

Враховуючи, що АРВ розробником готувався до проекту Положення, рекомендуємо підготувати АРВ до проекту Порядку та до проектів Типових договорів оренди, як до окремих проектів рішень.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

За результатами розгляду даного листа, пропонуємо на адресу Державної регуляторної служби України надіслати доопрацьовані редакції проекту рішення Чугуївської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Чугуєва» та аналізу регуляторного впливу до нього.

Голова Державної
регуляторної служби України



К. ЛЯПІНА