КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VII СКЛИКАННЯ

постійна комісія з питань торгівлі, підприємництва та регуляторної політики

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36 к..1021 *тел./факс:(044)202-70-09, 202-73-11*

Проект

Протокол № 8
засідання постійної комісії Київради з питань торгівлі, підприємництва та регуляторної політики Київської міської ради VII скликання

м. Київ **02.04.2015**

ПРИСУТНІ ДЕПУТАТИ:

Карпенко А.Я. - голова комісії
Овраменко О.В. - секретар комісії
Колодій Б.В. - член постійної комісії
Мандрик В.Л. - член постійної комісії
Лимар Ю.В. - член постійної комісії
Гресь М.В. - заступник голови комісії
Кузик П.М. - заступник голови комісії

ПРИСУТНІ:

Черниш С.С. - головний спеціаліст управління забезпечення діяльності постійних комісії Київради
Антонюк В.М. - заступник начальника відділу забезпечення діяльності постійних комісії Київради

ЗАПРОШЕНІ:

Шмуляр О.В.. - заступник директора департаменту комунальної власності м.Києва

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Про розгляд пропозицій Державної регуляторної служби України до проекту рішення Київради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва”

2. Про розгляд проекту рішення Київради “Про внесення змін та доповнень до рішення Київської міської ради від 25.12.2014 №745/745 “Про затвердження плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2015 рік”.
3. Різне

По питанню 1.

СЛУХАЛИ: інформацію голови постійної комісії А.Карпенка стосовно пропозицій та зауважень Державної регуляторної служби України до проекту рішення Київради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва” .

ВИСТУПИЛИ: Шмуляр О.В. - заступник директора Департаменту комунальної власності м.Києва, який зазначив, що пропозиції надані Державною регуляторною службою України до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва”**,** опрацюванні в правовому полі, відповідно до глави 58 Цивільного кодексу України, статей 283-289, 291 Господарського кодексу України, пункту 31 частини першої статті 26 та частини п’ятої статті 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

<u>За результатами розгляду пропозицій доповідач повідомив наступне:</u>

1. Пункт у проекті Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва

<u>Абзац 9 пункту 4.11.</u>

Протягом п’яти робочих днів після закінчення строку приймання заяв про намір взяти майно в оренду щодо нежитлових приміщень загальною площею до 200,00 кв. м включно або окремого індивідуально визначеного майна орендодавець направляє на розгляд до постійної комісії Київської міської ради з питань власності (далі – Постійна комісія) інформацію про результати вивчення попиту та пропозиції щодо укладання договору оренди.

<u>Абзац 10 пункту 4.11.</u>

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і за рішенням Постійної комісії договір оренди нежитлових приміщень до 200,00 кв. м включно або окремого індивідуально визначеного майна укладається з заявником, як з єдиним претендентом або йому відмовляється в укладанні договору оренди, про що орендодавець повідомляє заявника.

1. **Пропозиції Державної регуляторної служби України:**

Пунктом 4.11 розділу 4 проекту Положення закріплюється процедура вивчення попиту на майно, яке планується передати в оренду.

Разом з тим, абзаци 9-10 цього пункту потребують приведення у відповідність до вимог статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в частині строків розгляду постійною комісією Київської міської ради з питань власності інформації про результати вивчення попиту та порядку укладання договору оренди у разі подання лише однієї заяви.

1. Пропозиції Департаменту комунальної власності м.Києва:

<u>Відхилити пропозиції та зауваження</u> з таких причин:
Законом України «Про оренду державного та комунального майна», не встановлено строки розгляду та прийняття рішень органами місцевого самоврядування питань, які стосуються оренди комунального майна.

2. Пункт у проекті Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва

6.7. У разі якщо орендар не може використовувати орендоване майно у зв'язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням орендодавця на підставі рішення Постійної комісії на період виконання ремонтних робіт, орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків для об'єктів площею до 150 кв. м на строк не більше 3 місяців, а для об'єктів площею більше 150 кв. м на строк не більше 6 місяців.

Інформація, щодо неможливості використання орендованого майна підтверджується відповідним актом, складеним орендарем та підприємством-балансоутримувачем.

Зменшена орендна плата, передбачена цим пунктом, може бути встановлена один раз протягом строку дії договору оренди.

2. Пропозиції Державної регуляторної служби України:

Відповідно до пункту 6.7 розділу 6 проекту Положення за рішенням постійної комісії Київської міської ради з питань власності у разі виконання орендарем: ремонтних робіт, орендна плата за період таких робіт може бути зменшена на 50 відсотків в залежності від площі орендованого майна.

Зважаючи на вимоги статті 18^{i} Закону України «Про оренду державного та комунального майна» зазначений пункт потребує доповнення положенням щодо права орендаря відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту.

2. Пропозиції Департаменту комунальної власності м.Києва:
<u>Відхилити зауваження</u> з таких причин:
Закон України «Про оренду державного та комунального майна» частиною 3 статті 18-1 визначає право орендаря відремонтувати майно, зарахувавши

вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту, а також вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, у випадках 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.

Відсутність зазначеної норми закону у проекті Положення не позбавляє цього права орендарів і відповідно до закону є обов'язковою для виконання.

3. **Пункт у проекті Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва**

Перелік документів, що додаються до заяви про оренду

1. Копія статуту або положення (завірена заявником),
2. Виписка з Єдиного державного реєстру, копія ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності, якщо це передбачено законом (завірена заявником)
3. Довідка органу статистики про включення юридичної особи до ЄДРПОУ,
4. Річна фінансова звітність (форми N 1, 2, 3) [1)]
5. Виписка з Єдиного державного реєстру для фізичної особи - суб'єкта малого підприємництва
6. Копія паспорта (стор. 1, 2, 11) та копія ідентифікаційного коду для фізичної особи (завірені заявником)
7. Розподільчий баланс (у разі оренди цілісного майнового комплексу структурного підрозділу) [2)]
8. Звіт про оцінку майна або Акт оцінки майна у випадках визначених положенням [3)]
9. Документи, які необхідно надати для нотаріального посвідчення договору оренди згідно з переліком, визначеним законодавством [4)]
10. Звіт про екологічний аудит (у випадках, передбачених законодавством України) [2)]
11. Лист-погодження органу управління у сфері охорони культурної спадщини в разі належності до пам'яток культурної спадщини або лист підприємства-балансоутримувача про те, що об'єкт не є пам'яткою культурної спадщини Лист-погодження Департаменту охорони здоров’я виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо майна закладів охорони здоров’я; або Департаменту освіти і науки, молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо майна закладів освіти, що знаходяться у нього в підпорядкуванні; або управління освіти районної в місті Києві державної адміністрації, щодо майна закладів освіти, переданих до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрацій Викопіювання з поповерхового плану з визначенням об'єкта оренди, завірене підприємством-балансоутримувачем [3)]
12. Розрахунок орендної плати за перший місяць оренди, підписаний керівником і головним бухгалтером підприємства-балансоутримувача [3)]

13. Довідка підприємства-балансоутримувача, про те, що об’єкт оренди є самостійним об’єктом цивільно-правових відносин

3.Пропозиції Державної регуляторної служби України:

Перелік документів, що подаються фізичними та юридичними особами, які бажають укласти договір оренди або взяти участь у конкурсі на право оренди майна територіальної громади міста Києва (додатки до проекти Положення та пункт 7 проекту Порядку) включають, зокрема, виписки (витяги) з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців» визначено, що відомості, що містяться в Єдиному державному реєстрі, є відкритими і загальнодоступними, за винятком реєстраційних номерів облікових карток платників податків, відомостей про відкриття та закриття рахунків, накладення та зняття арештів на рахунки та майно.

Отже, з проекту Положення та проекту Порядку потребують виключення: норми, якими передбачається необхідність подання документів, що підтверджують факт реєстрації у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців.

3. Пропозиції Департаменту комунальної власності м.Києва:

<u>Відхилити зауваження</u> з таких причин:

Відомості, що містяться в Єдиному державному реєстрі, є відкритими і загальнодоступними, за винятком реєстраційних номерів облікових карток платників податків, відомостей про відкриття та закриття рахунків, накладення та зняття арештів на рахунки та майно. Зазначеним законом не визначено причини заборони отримання виписок з державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців при формуванні пакетів документів комунальної власності в оренду.

Звертаємо увагу на те, що подання виписок з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців є обов'язковим при наданні в оренду державного майна.

4. Пункт у проекті Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва

27. Авансова орендна плата не повертається переможцю або іншим учасникам конкурсу, яким пропонувалось підписати договір оренди у разі не підписання ними договору оренди. Підприємство-балансоутримувач повертає авансову орендну плату всім іншим учасникам конкурсу після отримання повідомлення орендодавця.

4. Пропозиції Державної регуляторної служби України:

Пункт 7 проекту Порядку передбачає також обов'язкове внесення

претендентом для участі у конкурсі авансової орендної плати.

Однак, в проекті порядку відсутній порядок та строки повернення авансових платежів претендентам, що не стали переможцями конкурсу.

Таким чином, пункт 27 проекту Порядку потребує доповнення відповідними положеннями.

4. Пропозиції Департаменту комунальної власності м.Києва:

<u>Врахувати пропозицію</u> Державної регуляторної служби України.

Пункт 27 Порядку проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Києва викласти в такій редакції: «Авансова орендна плата не повертається переможцю або іншим учасникам конкурсу, яким пропонувалось підписати договір оренди у разі не підписання ними договору оренди. Підприємство-балансоутримувач повертає ***протягом трьох робочих днів авансову орендну плату всім іншим учасникам конкурсу після отримання повідомлення орендодавця.***

5. Пункт у проекті Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва

6.2. За несвоєчасну та не в повному обсязі сплату орендної плати та інших платежів на користь ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА ОРЕНДАР сплачує на користь ПІДПРИЄМСТВА-БАЛАНСОУТРИМУВАЧА пеню в розмірі 0,5 % від розміру несплачених орендних та інших платежів за кожний день прострочення, але не більше розміру, встановленого законодавством України.

5. Пропозиції Державної регуляторної служби України:

Типовим договором у разі несвоєчасної та не в повному обсязі сплати орендної плати встановлюється обов'язок орендаря сплачувати на користь підприємства-балансоутримувача пені у розмірі 0,5 відсотка від розміру несплачених орендних та інших платежів з кожен день прострочення, а у разі, якщо прострочення складає не менше трьох місяців - штрафу у розмірі 3 відсотків від суми заборгованості.

При цьому, згідно статті 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» 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, якою встановлено 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.Таким чином, встановлення в Типовому договорі фіксованих розмірів пені та штрафів не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а отже, пункт 6.2 розділу 6 Типового договору потребує виключення.

Крім того, питання несвоєчасного сплати орендної плати орендарем врегульовується пунктом 6.4 розділу 6 проекту Положення.

5.Пропозиції Департаменту комунальної власності м.Києва:
<u>Відхилити зауваження</u> з таких причин:

Відповідно до статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо відносяться до істотних умов договору.
Встановлення у договорі оренди нежитлових приміщень фіксованого розміру пені, який значно більший розміру передбачених законодавством України штрафних санкцій, не заборонено чинним законодавством та призначене для дисциплінування орендарів вчасно сплачувати орендну плату та інші платежі.

Як приклад:
розмір суми пені за 2 дні прострочення платежу у розмірі 1000 грн з 01.01.2015 по 02.01.2015
становить:
при застосуванні пені у розмірі 0.5% - 10,00 грн
при застосуванні пені у розмірі подвійної облікової ставки національного банку України (14% станом на 01.01.2015) – 1,53 грн

Також доповідач наголосив, що відповідно до частини другої ст. 71 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи виконавчої влади, їх посадові особи не мають права втручатися в законну діяльність органів та посадових осіб місцевого самоврядування, а також вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до повноважень органів та посадових осіб місцевого самоврядування, крім випадків виконання делегованих їм радами повноважень, та в інших випадках, передбачених законом.

Аналогічна позиція Державною регуляторної службою України з питань регуляторної політики та розвитку підприємництва висловлена в листі від 03.11.2014. Вона зазначила, що згідно зі ст. 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» пропозиції уповноваженого органу готуються з метою ознайомлення з ними депутатів ради при представленні головою відповідальної постійної комісії проекту регуляторного акта на пленарному засіданні сесії, а враховуючи положення Конституції України, а також Закону України «Про місцеве самоврядування» щодо заборони втручання органів виконавчої влади у діяльність органів місцевого самоврядування, такі пропозиції мають виключно рекомендаційний характер, а отже, розгляд питання про їх врахування знаходиться у виключній компетенції органів місцевого самоврядування.

Враховуючи викладене, Департамент комунальної власності міста Києва вважає, що пропозиції Державної регуляторної служби України до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва" можуть бути відхилені, оскільки мають виключно рекомендаційний характер, а проект рішення розроблено у відповідності до законодавства України в межах повноважень Київської міської ради.

В обговоренні взяли участь А.Карпенко, П.Кузик, М.Гресь, О.Овраменко, Б.Колодій, В.Мандрик, Ю.Лимар, які наголосили, що цей проект рішення розглядався на засіданні постійної комісії, був погоджений та підготовлений позитивний експертний висновок щодо регуляторного впливу внесеного проекту регуляторного акта про відповідність вимогам статей 4 та 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" і запропонували, враховуючи наведене вище, відхилити пропозиції Державної регуляторної служби України та підтримати пропозиції запропоновані Департаментом комунальної власності міста Києва.

УХВАЛИЛИ:

1. Відхилити пропозиції Державної регуляторної служби України до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва".

2. Підтримати запропоновані пропозиції Департаменту комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до проекту рішення Київської міської ради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва" про відхилення та врахування пропозицій і зауважень від Державної регуляторної служби України.

По питанню 2.

СЛУХАЛИ: інформацію голови постійної комісії А.Карпенко щодо розгляду проекту рішення Київради "Про внесення змін та доповнень до рішення Київської міської ради від 25.12.2014 №745/745 "Про затвердження плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2015 рік" (проект рішення додається).

УХВАЛИЛИ:

1. Підтримати проект рішення Київради "Про внесення змін та доповнень до рішення Київської міської ради від 25.12.2014 №745/745 "Про затвердження плану діяльності Київської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2015 рік".

ГОЛОСУВАЛИ: ЗА — одноголосно, Проти — немає, Утримались — немає

Голова постійної комісії **А. Карпенко**

Секретар постійної комісії **О. Овраменко**