

Как открыть частный медицинский кабинет в коммунальной поликлинике?

Расширение самостоятельности и независимости больниц и медиков — основа медицинской реформы в Украине, по этому в ближайшее время можно ожидать активизации разнообразных форм медицинской практики и объединения медиков, в том числе открытия частных медицинских кабинетов на базе неиспользуемых помещений коммунальных поликлиник. Почему там? Удачное географическое месторасположение и готовая клиентская база. Но для этого инициатору придется решить ряд вопросов, связанных с нюансами аренды помещения коммунальной формы собственности.

С кем заключать договор? Кто сдает в аренду?

От этого вопроса зависят все дальнейшие действия по аренде. Если вы самостоятельно или совместно с другими арендаторами планируете арендовать помещения общей площадью до 200 м², договор аренды будет заключаться непосредственно с коммунальной поликлиникой (КП). Если поликлиника уже реализовала свое право на самостоятельную передачу в аренду 200 м², договор аренды будет заключаться с органом местного самоуправления, который занимается арендой коммунального имущества в соответствующей территориальной громаде (ТГ) (ст. 287 Хозяйственного кодекса Украины, ст. 5 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества»).

Кто будет арендатором помещения? О конкурсе на право аренды

Процедуры передачи в аренду государственного и коммунального имущества имеют значительные отличия. Аренда государственного имущества осуществляется по общеукраинскому алгоритму, закрепленному в Законе Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», а также нормативных актах Кабинета Министров Украины (КМУ) и Фонда государственного имущества Украины. Аренда коммунального имущества может иметь свои особенности в каждой ТГ, и порядок аренды такого имущества определяется локальными нормативными актами этих громад.

В настоящее время право на аренду неиспользуемого коммунального имущества приобретает через конкурс. Порядок проведения последнего устанавливают органы местного самоуправления. Как правило, после получения заявления от потенциального арендатора арендодатель размещает в официальных печатных СМИ и на своем веб-сайте объявление о намерении передать помещение в аренду или отказывает в заключении договора аренды. Так, в соответствии с Положением о проведении конкурсов на право аренды имущества ТГ г. Харьков, утвержденным решением Харьковского городского совета от 16.11.2011 г. (п. 2.3), объявление о конкурсе публикуется в газете «Харьковские известия» и в сети Интернет на официальном сайте Харьковского городского совета не позже, чем за 15 календарных дней до даты проведения конкурса. Желающие принять в нем участие подают заявления в порядке и в сроки, установленные локальными нормативными актами ТГ.

Если поступило 1 заявление, конкурс на право аренды не проводится и договор аренды заключается с заявителем. Если поступило 2 и более заявления, арендодатель объявляет конкурс на право аренды. При этом главным конкурсным условием является размер арендной платы.

Сколько стоит аренда?

За пользование помещением арендатор будет вносить арендную плату независимо от финансовых результатов своего бизнеса. Арендная плата определяется в процентном отношении от оценочной стоимости объекта аренды (помещения в больнице) по методике, утвержденной ТГ. В таких методиках определяются также пропорции распределения арендной платы между бюджетом, арендодателем и балансодержателем, причем на тех же методологических принципах, что и для объектов, находящихся в государственной собственности.

Когда КП сдает в аренду разрешенные ей 200 м², арендную плату за них она получит непосредственно на счет. Если же в аренду передаются помещения такой поликлиники, превышающие 200 м², арендодателем будет выступать компетентный орган ТГ и арендная плата будет разделяться между ТГ (арендодателем) и балансодержателем (поликлиникой).

Для проведения оценки помещения, которое планируется сдать в аренду, арендодатель обязан провести конкурс по отбору независимого оценщика. Порядок проведения таких конкурсов также регулируется локальными нормативными актами ТГ. Победитель конкурса получает право оценить помещение, и установленная им стоимость будет использована при определении размера арендной платы. Оценка объекта аренды осуществляется в соответствии с Методикой оценки объектов аренды, утвержденной постановлением КМУ от 10.08.1995 г. № 629. Арендная плата, установленная по соответствующей методике, применяется как стартовая при определении арендатора на конкурсной основе.

Кто определяет другие условия аренды?

Все условия аренды государственного имущества закреплены в Типовом договоре аренды индивидуально определенного (недвижимого или иного) имущества, относящегося к государственной собственности (приказ Фонда государственного имущества Украины от 23.08.2000 г. № 1774), и являются едиными на всей территории страны. Что же касается коммунального имущества, то в каждой ТГ этот вопрос решается по-

разному. Можно встретить и типовой договор аренды коммунального имущества, и примерный договор, и просто рекомендованный громадой договор. В то же время от вида договора аренды зависит то, насколько арендатор может влиять на его условия.

Так, примерный договор носит рекомендательный характер: при его использовании стороны имеют право по взаимному согласию изменять отдельные условия или дополнять содержание. Принципиально отличается от примерного статус типового договора: стороны последнего не могут отступать от его содержания, но имеют право конкретизировать его условия. В любом случае существенные условия договора аренды, закрепленные в ст. 10 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», обязательно должны содержаться в договоре аренды коммунального имущества. К ним, в частности, относятся:

- объект аренды (состав и стоимость имущества с учетом ее индексации);
- срок, на который заключается договор аренды;
- арендная плата с учетом ее индексации;
- страхование арендатором взятого им в аренду имущества;
- обязанности сторон по обеспечению пожарной безопасности арендованного имущества.

Отсутствие в договоре хотя бы 1 из указанных в ст. 10 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» условий является основанием для признания его не соответствующим законодательству. В этом случае придется вернуть арендованное имущество арендодателю. Но получить назад уплаченную арендную плату будет невозможно, так как помещением арендатор реально пользовался до признания договора недействительным.

Поэтому и арендодателю, и арендатору помещения в КП необходимо серьезно подойти к содержанию договора аренды и соблюдению порядка его заключения.

Условия договора аренды действуют в течение всего срока аренды, в том числе в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положение арендатора.

*Ирина Селиванова,
советник юридической фирмы «ILF»,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры хозяйственного права
Национального юридического
университета имени Ярослава Мудрого*