



## 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](mailto:inform@dkrp.gov.ua)

Від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### Миргородська міська рада Полтавської області

вул. Якова Усика, 7, м. Миргород, 37600

#### *Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» 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 проекти рішень Миргородської міської ради Полтавської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна міста Миргород, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, Типового договору оренди комунального майна на 2017 рік» і «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород», а також документи, що надані до них листом відділу житлово-комунального господарства Миргородської міської ради Полтавської області від 14.12.2016 № 746/01.12, та повідомляє наступне.

Відповідно до вимог статті 1 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) проект рішення Миргородської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті Миргород» не містить норм регуляторного характеру та не потребує реалізації процедур, передбачених цим Законом.

Щодо проекту рішення Миргородської міської ради Полтавської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна міста Миргород, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, Типового договору оренди комунального майна на 2017 рік» (далі – проект рішення), Державна регуляторна служба України, за результатами аналізу

Державна регуляторна служба України

ВИХ №241/0/20-17 від 18.01.2017



цього проекту та поданих до нього документів на відповідність вимогам статті 4 Закону, висловлює пропозиції з наступними зауваженнями.

1. Відповідно до вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» до уповноваженого органу, разом з проектом регуляторного акта та підписаним аналізом регуляторного впливу, подається експертний висновок відповідальної комісії про відповідність цього проекту вимогам статей 4 та 8 цього Закону.

Згідно із постановою Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта готуються Службою на підставі підготовлених відповідно до вимог, визначених Законом, експертного висновку відповідальної комісії щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу (у разі його підготовки).

Проте, в пакеті документів, наданих до проекту рішення, відсутній вищезазначений експертний висновок відповідальної комісії, що, в свою чергу, унеможливило зробити висновок про відповідність цього проекту регуляторного акта, зокрема вимогам статті 8 Закону.

2. Аналізу регуляторного впливу до проекту рішення підготовлено розробником формально, зокрема його зміст, структура та наповнення не відповідають вимогам підготовки аналізу регуляторного впливу до проекту регуляторного акта, встановленим постановою 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.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою аналізу регуляторного впливу, зокрема з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципу збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також принципу ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів.

3. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити:

1.1. **Порядок передачі** в оренду об'єктів комунального майна міста Миргород та **Положення** про порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди на нерухоме майно, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Миргорода;

1.2. **Методику розрахунку орендної плати** за комунальне майно та пропозиції її розподілу та **Мінімальні орендні ставки** за використання майна територіальної громади міста Миргорода;

1.3. **Типовий договір** оренди комунального майна.

Стосовно підпункту 1.1. проекту рішення, яким пропонується затвердити **Порядок** передачі в оренду об'єктів комунального майна міста Миргород (далі – проект Порядку) та **Положення** про порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди на нерухоме майно, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Миргорода (далі – проект Положення), повідомляємо наступне.

Абзацом другим проекту Порядку визначено, що цей Порядок регулює організаційно-розпорядчі відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів, індивідуально визначеного майна, будівель, споруд, приміщень, що належать до територіальної громади міста Миргорода, правові відносини між орендодавцем та орендарями щодо використання майна, укладання припинення та розірвання договору оренди майна.

В 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.

Частиною першою статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що цей Закон регулює, зокрема, 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.

Отже, розробка Порядку передачі в оренду об'єктів комунального майна, який, при цьому, регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду відповідного майна, які визначені зазначеним вище Законом України, а також враховуючи, що зміст та наповнення цього Порядку в цілому дублюють норми діючого законодавства, є недоцільною та, зокрема, не передбачена діючими нормативно-правовими актами України у цій сфері.

Одночасно зазначасмо, що статтею 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що відносини стосовно оренди майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

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 майна, яке перебуває у комунальній власності визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а усі інші відносини, що не визначені діючим законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

Враховуючи наведене вище, проект рішення, в частині затвердження Порядку передачі в оренду об'єктів комунального майна міста Миргород

(Додаток 1 до проекту рішення), не узгоджується з вимогами статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема з принципом доцільності - обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Щодо проекту Положення - зазначаємо, що його зміст та наповнення не узгоджується з вимогами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та 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», у зв'язку з чим, потребує суттєвого доопрацювання з метою приведення його у відповідність до норм діючого законодавства України.

Щодо пункту 1.2. проекту рішення, яким пропонується затвердити **Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу** (далі – проект Методики розрахунку) та **Мінімальні орендні ставки за використання майна територіальної громади міста Миргорода** (далі – проект Мінімальних орендних ставок), зазначаємо наступне.

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», 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. В свою чергу, 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.

Так, Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика КМУ № 786).

Водночас, за результатами аналізу встановлено, що проект Методики розрахунку не відповідає вимогам зазначеної вище постанови Кабінету Міністрів України, у зв'язку з чим пропонуємо привести текст проекту Методики розрахунку у відповідність до тих самих засад, встановлених Методикою КМУ № 786.

Стосовно Типового договору оренди комунального майна оренди (далі – Типовий договір оренди), викладеного у Додатку 3 до проекту рішення, повідомляємо наступне.

Статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено істотні умови договору, частина з яких не визначена у проекті Типового договору оренди. Так, пропонуємо у проекті Типового договору оренди додати істотні умови, передбачені вищезазначеним Законом України, зокрема щодо

відновлення орендованого майна та умови його повернення: забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

**Враховуючи зазначене, проект рішення, в частині затвердження Положення про порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди на нерухоме майно, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Миргорода, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу та Типового договору оренди комунального майна не відповідає статті 4 Закону, а саме принципу адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.**

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо привести проект рішення Миргородської міської ради Полтавської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна міста Миргород, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, Типового договору оренди комунального майна на 2017 рік» у відповідність до вимог діючого законодавства України, з урахуванням вищезазначених зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - у відповідність 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, з метою всебічного обґрунтування впровадження даного проекту регуляторного акта та відповідності його принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема принципам доцільності, адекватності, збалансованості та ефективності.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України в установленому законодавством порядку.

**Голова Державної  
регуляторної служби України**



**К.М. Любіна**