



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93  
e-mail: inform@dkir.gov.ua

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Виконавчий комітет**  
**Сумської міської ради**  
майдан Незалежності, 2,  
м. Суми, Сумська область, 40030

### *Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акту*

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 проект рішення Сумської міської ради Сумської області «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та пропорцій її розподілу та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)» (далі - Проект рішення), а також документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Сумської міської ради від 16.01.2017 № 96/03.02.02-17, і повідомляє.

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).

Державна регуляторна служба України  
ВИХ №1102/0/20-17 від 22.02.2017



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 методологічних засад, встановлених Методикою КМУ № 786.

Крім того, орендні ставки за використання нерухомого майна також не відповідають Методиці КМУ № 786, а отже потребують редакційного коригування.

Стосовно Типового договору оренди комунального майна, викладеного у Додатку 3 до проекту рішення, повідомляємо наступне.

Статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено істотні умови договору, 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; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна тощо.

Водночас, частина зазначених вище істотних умов договору не визначена в проекті Типового договору (порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди), а частина викладена у різних його розділах (пунктах (відновлення орендованого майна та умови його повернення; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна).

Таким чином, з метою викладення положень Типового договору у спосіб, який є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати його вимоги, пропонуємо викласти окремими розділами проекту Типового договору істотні умови договору, що передбачені статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Враховуючи зазначене, Проект рішення 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.

Щодо аналізу регуляторного впливу (далі - АРВ) до Проекту рішення, зазначасмо, що його зміст 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.

Так, у розділі «Визначення проблеми» АРВ розробником чітко не визначено проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, не проведено оцінки важливості проблеми, не наведено жодних даних у числовій та/або монетарній формах, які б обгрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість. Разом з тим, не проаналізоване існуюче правове регулювання відносин, у сфері яких виникла проблема та не

обігрунтовано, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою чинного регуляторного акта.

У розділі «Цілі державного регулювання» АРВ розробник повинен чітко визначити мету державного регулювання, що має бути безпосередньо пов'язана з розв'язанням проблеми.

Натомість, визначені в АРВ цілі регулювання не відповідають проблемі, визначеній у попередньому розділі АРВ.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожній з них.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей, не проаналізував вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них. Крім того, в АРВ розробником не наведено жодних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджувати б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У зв'язку з неадекватним опрацюванням попередніх розділів АРВ, у розділі IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» 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 V АРВ «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» розробником не описано механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником 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 проекту рішення, та якою прогнозується ситуація після набрання регулятором чинності.

Під час проведення М-Тесту розробником не визначено бізнес-процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання, не зазначено жодної з прямих витрат, які понесуть суб'єкти господарювання на виконання вимог регулювання.

Проте, як зазначено у розділі II АРВ, метою прийняття даного проекту регуляторного акта є збільшення розміру місячної орендної плати, збільшення орендної ставки тощо.

Таким чином, проведений аналіз регуляторного впливу до проекту рішення є не об'єктивним та не дозволяє виміряти вплив регулювання на

суб'єктів малого підприємництва та, як наслідок унеможливило визначення необхідності вирівнювання питомої вартості навантаження між суб'єктами великого, середнього та малого підприємництва шляхом запровадження компенсаторних механізмів для суб'єктів малого підприємництва.

Крім того, розрахунок витрат адміністративних процедур, що заплановані регуляторним актом проведено не у повному обсязі через не визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання.

Розділ VIII АРВ «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики. Так, розробником не наведено обов'язкових показників результативності регуляторного акту (розробник обмежився лише додатковими показниками результативності), таких як: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витратяться 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.

Розробником у зазначеному вище розділі АРВ також не наведено прогнозних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі, що не дозволяє у подальшому проводити будь-які дослідження результативності акта.

У пункті «Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання» розділу «Тест малого підприємництва (М-Тест)» зазначено, що на даний час орендні ставки за користування нежитловими приміщеннями приведено у відповідність до економічно обґрунтованих, тому на даний час департамент забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради не вбачає необхідності застосування корегуючих (пом'якшувальних) заходів.

При цьому виявлено, що Додатком 2 до проекту Методики планується встановити орендні ставки за використання нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Суми в розмірі, що в середньому на 20% більше порівняно з орендними ставками встановленими Додатком 2 Методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

Разом з цим, заплановані орендні ставки за використання нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Суми не включені до витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог запропонованого регулювання, що в результаті є причиною економічно не обґрунтованих висновків зроблених розробником.

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 принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської

діяльності», а саме: принципу доцільності – оскільки розробником не доведена наявність проблеми, що потребує державного втручання, та не обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення; принципу адекватності, оскільки належним чином не обґрунтовано наскільки обраний спосіб державного регулювання відповідає вирішенню існуючої проблеми та дозволить досягти поставлених цілей; принципу збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави; принципу ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів.

Підеумовуючи наведене вище, пропонуємо привести проект рішення Сумської міської ради Сумської області «Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та пропорцій її розподілу та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)» 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. Ляшкіна