



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

від 16.06.17 № 4472/0/до-11
на № _____ від _____

Приморська міська рада Запорізької області

вул. Центральна, 7,
м. Приморськ, Запорізька обл.,
72100

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 Приморської міської ради «Про нормативно-правові акти з питань оренди майна комунальної власності Приморської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Приморської міської ради від 24.04.2017 № 03-13/779, і повідомляє.

За результатом проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності Приморської міської ради щодо проекту рішення та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», встановлено, що проект рішення потребує доопрацювання з метою приведення його у відповідність до діючого законодавства, зокрема в наступному.

1. До пункту 1 проекту рішення.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду комунального майна, що перебуває у власності Приморської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Положення)

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 – майна переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, визначається законом.

Вимогами частини другої статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектору економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

На сьогоднішній день організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, врегульовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Частиною першою статті 7 Закону про оренду встановлено, що орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна визначаються Законом про оренду та додаткового врегулювання, зокрема, шляхом затвердження Приморською міською радою проекту відповідного Положення, не потребують.

У зв'язку із зазначеним вище, пропонуємо виключити пункт 1 проекту рішення.

Одночасно повідомляємо, що згідно із вимогами Закону про оренду, для об'єктів, які перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9), 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), а також порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22).

2. До пункту 3 проекту рішення.

Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити типову форму Договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого, рухомого, або іншого) майна, що належить до комунальної власності Приморської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Типового Договору).

Відповідно до пункту 3.8 проекту Типового Договору, зайва сума орендної плати, що надійшла до Орендодавця, підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

Однак, пунктом 16 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика) - суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

Отже, пропонуємо пункт 3.8 проекту Типового Договору привести у відповідність до пункту 7 Методики.

У проекті Типового Договору оренди визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують наступних 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.

Крім цього, 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.

Таким чином, пропонуємо доопрацювати проект Типового Договору, зокрема, розділи 6 та 7 його, з метою приведення у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

В свою чергу, права орендаря, передбачені Типовим Договором (розділ 6), 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.

3. До пункту 4 проекту рішення

Пунктом 4 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що є власністю Приморської міської об'єднаної територіальної громади (далі - проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Для об'єктів, що перебувають у державній власності Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі - Методика № 786).

Водночас проект Методики не в повній мірі відповідає наведеній вище нормі Закону про оренду в частині неузгодженості з вимогами Методики № 786, зокрема з наступних причин.

1. Відповідно до пункту 7 Методики № 786, розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

Пунктом 5 проекту Методики планується встановити, що розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 5 відсотків вартості орендованого майна, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 4 відсотків вартості орендованого майна.

Отже, пропонуємо пункт 5 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 7 Методика № 786.

2. Пункту 8 Методики № 786 встановлено, що результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Таким чином, пункт 5 проекту Методики, яким визначено, що результати незалежної оцінки є чинними протягом 5 років від дати оцінки, потребує приведення у відповідність до пункту 8 Методики № 786.

3. У пункті 12 проекту Методики розробником фактично пропонується виключити з переліку установ та організацій, яким встановлено розмір річної орендної плати на рівні 1 гривні, частину бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного чи місцевих бюджетів. Зазначене не узгоджується з вимогами пункту 10 Методики № 786, відповідно до якої, розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, Пенсійному фонду України та його територіальними органами, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, встановлено 1 гривню.

Отже, пункт 12 проекту Методики потребує приведення у відповідність до пункту 10 Методики № 786.

Також пропонуємо пункт 17 проекту Методики привести у відповідність до пункту 16 Методики № 786.

Принагідно зазначаємо, що вимога стосовно подання претендентом до заяви на укладення договору оренди, зокрема, копії свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичної особи – суб'єкта малого підприємництва, як передбачено підпунктом 5.4.2. пункту 5.4 розділу 5 проекту Положення не відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Так, Законом України від 07.04.2011 № 3205 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та фізичної особи – підприємця» було відмінено оформлення та видачу свідоцтва про державну реєстрацію. Також частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» державні органи, у тому числі суди, органи Національної поліції, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, а також органи місцевого самоврядування та їх посадові особи безоплатно отримують відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України (наказ Міністерства юстиції України від 10.06.2016 № 1657/5), крім випадків, передбачених цим Законом.

Враховуючи викладене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності – відповідність форм та рівняння державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

4. До аналізу регуляторного впливу проекту рішення (далі – АРВ)

Наданий розробником АРВ підготовлено формально, зокрема, його зміст, структура та наповнення не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою 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 16.12.1015 №1151.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акту, розробником не доведено відповідність цього рішення таким принципам державної регуляторної політики як ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально

необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу – 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.

За результатами розгляду цього листа, просимо у порядку, встановленому Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Приморської міської ради «Про нормативно-правові акти з питань оренди майна комунальної власності Приморської міської об'єднаної територіальної громади» та аналізу регуляторного впливу до нього для отримання пропозицій на відповідність цього проекту регуляторного акту вимогам статті 4 вказаного Закону.

Голова Державної
регуляторної служби України



К.М. Ляпіна