



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 _____ № _____

**Виконавчий комітет
Яремчанської міської ради
Івано-Франківської області**

вул. Свободи, 266, м. Яремче,
Івано-Франківська область, 78500

*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 проект рішення Яремчанської міської ради Івано-Франківської області «Про затвердження в новій редакції «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче» та «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче» (далі – проект рішення), надісланий листом Яремчанської міської ради Івано-Франківської області від 11.08.2017 № 265/01-63/01.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку комісії з питань перегляду регуляторних актів щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) на відповідність вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) встановлено наступне.

До пункту 1 проекту рішення

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче (далі - проект Положення).

1. 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

Державна регуляторна служба України
Вих № 7930/0/2017 від 13.09.2017



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 Яремчанською 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), методик 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. У додатках 1 та 2 до проекту Положення визначено перелік документів, що додаються юридичними або фізичними особами до заяви про передачу нежитлового приміщення в оренду, який, зокрема включає для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб - підприємців та довідку від претендента про те, що проти нього не порушено справу про банкрутство.

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.

Водночас, на сьогоднішній день на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України функціонує кабінет електронних сервісів, на якому можна в режимі он-лайн отримати відомості з державних реєстрів Міністерства юстиції України. Зокрема, за допомогою вказаного ресурсу можна отримати відомості із Єдиного реєстру підприємств (далі - ЄРП) щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство та відносно яких триває або завершена процедура банкрутства.

Порядок формування, ведення і користування ЄРП, а також порядок надання відомостей з нього, встановлено наказом Міністерства юстиції України від 15.09.2011 № 3018/5 «Про затвердження Положення про Єдиний реєстр підприємств, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство». Згідно з підпунктом 3.2. розділу III Положення про Єдиний реєстр підприємств, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство, інформаційна довідка з ЄРП в електронній формі надається безоплатно.

Окрім того, дані про перебування суб'єкта господарювання у процесі припинення, провадження у справі про банкрутство, санації наявні в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, інформація якого є відкритою та загальнодоступною.

У зв'язку з чим, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі претендента на підставі поданих відомостей у заяві шляхом доступу до вказаних реєстрів.

3. Додатком 3 до проекту Положення передбачається затвердити Договір оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче (далі – проект Договору).

Слід зауважити, що розробником не визначена частина істотних умов проекту Договору відповідно до частини першої статті 10 Закону про оренду та пункту 6.1. проекту Положення, такі як: обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо.

У проекті Договору 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 Договору, зокрема

розділи 6 та 7, з метою приведення їх у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

В свою чергу, права орендаря, передбачені проектом Договору (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.

До пункту 2 проекту рішення

Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче (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 наведений вище нормі Закону про оренду в частині неузгодженості з вимогами Методики № 786, зокрема з наступних причин.

1. Відповідно до пункту 10 Методики № 786, розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, Пенсійним фондом України та його територіальними органами, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню. Індексція річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

Отже, пункт 4.1. проекту Методики потребує приведення у відповідність до пункту 10 Методики № 786.

2. Пунктом 14 Методики № 786 встановлено, що терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Таким чином, пункт 7.1. проекту Методики, яким, зокрема визначено, що термін внесення орендної плати за звітний місяць не може перевищувати 20 числа місяця, що слідує за звітним, потребує приведення у відповідність до пункту 14 Методики № 786.

3. Крім того, пункти 1.6. та 1.7. проекту Методики дублюють пункти 3.1. та 3.2. та потребують виключення з проекту Методики.

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.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ)

Наданий АРВ, зокрема його зміст, структура та наповнення не повною мірою відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151, яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів відповідно до статті 8 Закону, а саме:

- не оцінена важливість проблеми (необхідно навести значення даних, які підтверджують існування проблеми та характеризують її масштаб у цифровому вимірі);
- мета сформульована загальними критеріями, без визначення числових показників, що у подальшому не надає можливості визначити ступінь її досягнення запропонованим регулюванням;
- не наведено цифрових показників витрат та вигод заінтересованих суб'єктів від запровадження запропонованого регулювання;
- не наведено цифрових показників витрат та вигод заінтересованих суб'єктів при аналізі альтернатив;
- не наведено значення прогностичних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі на період дії запропонованого регулювання;
- у М-Тесті не визначено сумарні «прямі» витрати суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання.

Враховуючи зазначене, наведені в АРВ обґрунтування є недостатніми для того, щоб у повній мірі оцінити доцільність, позитивні наслідки та дієвість даного регуляторного акта.

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

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект Яремчанської міської ради Івано-Франківської області «Про затвердження в новій редакції «Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Яремче» та «Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади міста Яремче» 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 та відповідності його принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Про результати розгляду даного листа просимо проінформувати Державну регуляторну службу України в установленому законодавством порядку.

Голова Державної
регуляторної служби України



К.М. Ляпіна