



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 _____ № _____

Таращанська районна рада Київської області

вул. Героїв Чорнобиля, 1,
м. Тараща, Київська область, 09500

*Пропозиції щодо удосконалення
проектів регуляторних актів*

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 проекти рішень Таращанської районної ради Київської області «Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області у новій редакції» (далі – проект рішення 1), «Про затвердження Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до спільної власності міста та сіл Таращанського району у новій редакції» (далі – проект рішення 2), «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна спільної власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області у новій редакції» (далі – проект рішення 3), «Про затвердження Порядку використання плати за суборенду майна спільної власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області» (далі – проект рішення 4) та документи, що надані до них листом Таращанської районної ради Київської області від 26.09.2017 № 03-06/54.

За результатами проведеного аналізу вищезазначених проектів рішень, експертних висновків постійних комісій Таращанської районної ради Київської області з питань комунальної власності та контролю за ходом приватизації, з питань законності і правопорядку, регламенту та депутатської етики та агропромислового комплексу, земельних відносин, екології, промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, торгівлі, захисту прав споживачів щодо їх регуляторного впливу та аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону зазначаємо наступне.

ВІХ №9530/0/20-17 від 27.10.2017



1. Пунктом 1 проекту рішення 1 пропонується затвердити Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області (далі – проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), методика розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідним бюджетом, орендарем 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 суб'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, за результатами аналізу проекту Методики встановлено, що проект Методики не відповідає вимогам вищезазначеної постанови Кабінету Міністрів України, у зв'язку з чим пропонуємо привести його текст до тих самих методологічних засад, встановлених Методикою № 786.

Крім того, орендні ставки за використання нерухомого майна також не відповідають Методиці № 786, а отже потребують редакційного коригування (додаток 1 до проекту Методики, пункти 20 та 29 додатку 2 до проекту Методики).

Додатково зазначаємо, що є недоцільним включення до проекту Методики норм, які не відносяться до предмету регулювання цього проекту, наприклад, пункти 16 та 18 проекту Методики.

2. Пунктом 1 проекту рішення 2 пропонується затвердити Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до спільної власності міста та сіл Таращанського району (далі – проект Договору).

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди. Пропонуємо визначити істотні умови проекту договору оренди відповідно до Закону про оренду, зокрема щодо порядку здійснення орендарем контролю за станом об'єкта оренди; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Пунктом 3.5. проекту Договору визначено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством. Аналогічна норма міститься і в абзаці 2 пункту 10.3. проекту Договору.

Натомість, вимогами статті 21 Закону про оренду встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін або на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Таким чином пропонуємо пункти 3.5. та 10.3. проекту Договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду та доопрацювати їх з метою уникнення дублювання.

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.

Згідно з частиною третьою статті 18-1 Закону про оренду, якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право: відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

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.

Крім того, пункт 5.8. розділу 5 «Обов'язки орендаря» проекту Договору потребує приведення у відповідність до статті 18-1 Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди.

Таким чином, пропонуємо доопрацювати проект Договору, зокрема розділи 5, 6 та 7, з метою приведення їх у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

3. Пунктом 1 проекту рішення 3 передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна спільної

власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області (далі – проект Порядку).

Пунктом 3.1. розділу 3 проекту Порядку визначено перелік матеріалів, що подаються фізичними або юридичними особами для участі у конкурсі, який, зокрема включає посвідчені нотаріусом копії установчих документів, копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та довідку про відсутність порушеної справи про банкрутство.

Разом з тим, необхідність подання юридичними особами нотаріально засвідчених копій установчих документів прямо не передбачена чинним законодавством України. У зв'язку з цим, пропонуємо в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення 3 обґрунтувати необхідність їх подання або виключити з переліку матеріалів, що подаються претендентами для участі у конкурсі.

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.

На сьогоднішній день на офіційному 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, щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство (далі – ЄРП), відносно яких триває або завершена процедура банкрутства.

Порядок формування, ведення й 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, затвердженого цим наказом, 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 та фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, інформація якого є відкритою та загальнодоступною.

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

Крім того, пунктом 3.23. проекту Порядку передбачається встановити, що орендодавець протягом 15 днів після затвердження результатів конкурсу надсилає рекомендованим листом або вручає під розписку особисто переможцю конкурсу (уповноваженій ним особі) проект договору оренди. Пропонуємо пункт 3.23 проекту Порядку привести у відповідність до пункту 30 Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906, встановивши вищезазначений термін строком у 3 дні.

4. Пунктом 1 проекту рішення 4 передбачається затвердити Порядок використання плати за суборенду майна спільної власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області (далі – проект Порядку 2).

Проте, пунктами 1, 2, 3, 4 проекту Порядку 2 пропонується визначити порядок розрахунку розміру плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що не є предметом регулювання даного проекту рішення.

Крім того, пунктами 4, 5, 6 проекту Порядку пропонується встановити положення, які вже врегульовані статтею 22 Закону про оренду.

Враховуючи наведене вище, проекти рішень не узгоджуються 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 рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Надані розробником аналізу регуляторного впливу (далі – АРВ) до проектів рішень, зокрема їх зміст, структура та наповнення не повною мірою відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої 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 (далі – Методика).

У зв'язку з відсутністю в АРВ до проектів рішень всіх необхідних показників результативності актів, їх прогностичних значень, усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даних проектів регуляторних актів, розробником цих проектів не доведено відповідність їх принципам державної регуляторної політики, зокрема ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів.

Крім того, відсутність в АРВ визначеної проблеми та конкретних цілей державного регулювання значною мірою ускладнює розуміння необхідності прийняття проектів регуляторних актів. Також, в АРВ до проектів рішень

взагалі відсутня інформація щодо суб'єктів господарювання, на яких справляють вплив проекти регуляторних актів.

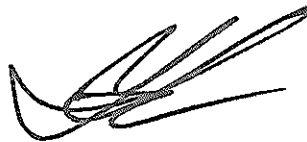
Якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва, згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва).

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю у них усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність цих проектів рішень таким принципам державної регуляторної політики як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проекти рішень 1-4 у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналізи 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 даних проектів регуляторних актів.

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проектів рішень повністю та аналізи регуляторного впливу до них з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів.

**Голова Державної
регуляторної служби України**



К.М. Ляпіна