



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 _____ № _____
на № _____ від _____

**Виконавчий комітет
Тальнівської міської ради
Черкаської області**
вул. Соборна, 30 б, м. Тальне,
Черкаська область, 20400

*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 Тальнівської міської ради Черкаської області «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Тальнівській міській об'єднаній територіальній громаді, Положення про оренду комунального майна Тальнівської міської об'єднаної територіальної громади, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна та порядок її використання, Орендних ставок за використання нерухомого комунального майна, Типового договору оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Тальнівської міської ради Черкаської області від 31.08.2017 № 01-14/1713, та повідомляє.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Тальнівської міської ради з питань розвитку міського господарства, комунальної власності та регуляторної політики 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.

Проектом рішення передбачається затвердити:

1. Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Тальнівській міській об'єднаній територіальній громаді (додаток 1).
2. Положення про оренду комунального майна Тальнівської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 2).

Державна регуляторна служба України
ВІХ №8750/0/20-17 від 05.10.2017



3. Методику розрахунку плати за оренду комунального майна та порядок її використання (додаток 3).

4. Орендні ставки за використання нерухомого комунального майна (додаток 4).

5. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади (додаток 5).

Щодо проекту Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Тальнівській міській об'єднаній територіальній громаді (далі – проект Порядку)

1. Назва проекту Порядку, що наведена у додатку 1 до проекту рішення, та назва, зазначена у пункті 1 проекту рішення, потребують узгодження між собою.

2. Пунктом 2 проекту Порядку передбачено, що конкурс оголошується, серед іншого, за ініціативою орендодавця.

Відповідно до вимог абзаців третього та п'ятого статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), орендодавцями щодо нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності, є органи, уповноважені органами місцевого самоврядування управляти майном, а щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, – є підприємства, установи та організації.

Водночас, у проекті Порядку не конкретизовано орендодавців майна, що належить до комунальної власності Тальнівської міської об'єднаної територіальної громади, у зв'язку з чим пропонуємо їх визначити.

Також, у проекті Порядку вважаємо за доцільне визначити орендарів у відповідності до вимог статті 6 Закону про оренду.

3. Абзац третій пункту 2 проекту Порядку потребує приведення у відповідність до вимог Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 (далі – Порядок № 906) в частині інформації про об'єкт, яку повинно містити оголошення про конкурс.

4. Підпунктом 3.1. пункту 3 проекту Порядку визначено, що умовами конкурсу є, серед іншого, розмір орендної плати.

Відповідно до вимог пункту 5 Порядку № 906, пропонуємо доповнити зазначену умову конкурсу словом «стартовий».

5. Підпунктом 3.3. пункту 3 проекту Порядку визначено, що стартова орендна плата визначається згідно з Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України. Проте, зазначеним проектом рішення пропонується затвердити власну Методику розрахунку плати за оренду комунального майна та порядок її використання. Отже, в зазначеному підпункті проекту Порядку необхідним є посилення на вище згадану Методику. Аналогічне зауваження стосується і пункту 5 проекту Порядку.

6. Підпунктом 3.4. пункту 3 проекту Порядку визначено перелік матеріалів, що подаються фізичними або юридичними особами для участі у конкурсі, який, зокрема включає посвідчені нотаріусом копії установчих документів 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 чим, пропонуємо в АРВ до проекту рішення обґрунтувати необхідність їх подання або виключити з переліку матеріалів, що подаються претендентами для участі у конкурсі.

Щодо подання претендентом довідки про те, що стосовно нього не порушено справу про банкрутство, зазначаємо наступне.

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 вказаних реєстрів.

7. Пункт 5 проекту Порядку містить посилання на пункт 30 цього Порядку, який по тексту відсутній.

Слід зазначити, що в пункті 5 проекту Порядку взагалі відсутня нумерація підпунктів, що ускладнює посилання на норми, передбачені в пункті 5 проекту Порядку. Отже, пропонуємо редакційно відкоригувати пункт 5 проекту Порядку, визначивши нумерацію підпунктів.

8. Останній абзац пункту 5 проекту Порядку потребує приведення у відповідність до пункту 18 Порядку № 906 в частині визначення підстав для визнання конкурсу таким, що не відбувся.

Стосовно проекту Положення про оренду комунального майна Тальнівської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Положення)

Пунктом 1 проекту Положення визначено, що воно регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею майна, що перебуває у комунальній власності; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності.

Водночас, 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 про оренду визначено, що цей Закон регулює:

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;

майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Отже, розробка даного нормативно-правового акта, який регулює організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що визначені у Законі про оренду, враховуючи, що його зміст та наповнення в цілому дублюють норми діючого законодавства, є недоцільною, а також не передбачена діючими нормативно-правовими актами України у цій сфері.

Одночасно зазначаємо, що статтею 3 Закону про оренду визначено, що відносини щодо оренди державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або 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 про оренду, а усі інші відносини, що не визначені діючим законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

У зв'язку із зазначеним вище, пропонуємо виключити пункт 2 проекту рішення.

Стосовно проекту Методики розрахунку плати за оренду комунального майна та порядок її використання (далі – проект Методики)

Відповідно до частини 2 статті 19 Закону про оренду, 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.

У 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 № 786).

1. За результатами аналізу встановлено, що пункти 7, 9, 10 та 12 проекту Методики не відповідають пунктам 7, 8, 10 та 12 зазначеної вище постанови Кабінету Міністрів України, у зв'язку з чим пропонуємо привести вищезазначені пункти проекту Методики у відповідність до тих самих засад, що встановлені Методикою № 786.

Крім зазначеного, у пункті 9 проекту Методики: по-перше, посилання на пункт 7 проекту Методики потребує виправлення, зазначивши посилання на пункт 10 проекту Методики, що відповідатиме вимогам пункту 10 Методики № 786; по-друге, зазначено, що C_{op} – орендна ставка, визначена згідно з додатком № 3. Проте, орендні ставки за використання нерухомого комунального майна визначаються у додатку 4 до проекту рішення. Отже, потребує редакційного коригування номер посилання на додаток.

2. Пунктом 16 проекту Методики пропонується встановити, що в окремих випадках розмір орендної плати може бути встановлений за домовленістю сторін, але не менш розрахункової суми.

Проте, пунктом 2 Методики № 786 встановлено, що розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

Таким чином пункт 16 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до тих самих засад, встановлених Методикою № 786.

Стосовно Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади (далі – проект Типового договору)

1. Підпункти 1.1., 2.4., 5.10. проекту Типового договору містять посилання на документ, згідно якого визначається вартість майна. Пропонуємо узгодити між собою зазначені підпункти.

2. Підпункт 1.2. пункту 1 проекту Типового договору містить посилання на план-схему меж орендованого майна згідно з Додатком № 4, який відсутній у переліку документів, наданих листом виконавчого комітету Тальнівської міської ради від 31.08.2017 № 01-14/1713, що унеможливило проведення ДРС повноцінного аналізу проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону.

3. Текст проекту Типового договору, зокрема підпункти 1.4., 4.1., 5.4., 5.12. містять посилання на термін «Балансоутримувач», проте ні в преамбулі проекту Типового договору, ні в інших розділах його не визначено. Отже, пропонуємо або виключити зазначене посилання, або його конкретизувати.

4. Підпункт 2.7. пункту 2 проекту Типового договору визначено, що передача орендованого майна в суборенду забороняється, що суперечить підпункту 6.3. пункту 6, яким встановлено право орендаря за згодою орендодавця здавати майно в суборенду. Отже, зазначені підпункти потребують узгодження між собою.

5. У підпункті 3.1. пункту 3 проекту Типового договору слова «рішення сільської ради» необхідно замінити на слова «рішення міської ради».

6. Підпункт 3.5. пункту 3 проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до частини другої статті 21 Закону про оренду в частині визначення підстав зміни розміру орендної плати.

7. Підпункт 3.9. пункту 3 проекту Типового договору містить посилення на наказ Державного казначейства України від 10.12.2002 № 226, який втратив чинність на підставі наказу Міністерства фінансів України від 03.09.2013 № 787. Крім того, назва постанови Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 106 у зазначеному підпункті потребує приведення у відповідність до чинного законодавства.

8. Підпункт 4.3. пункту 4 проекту Типового договору містить посилення на підпункт 5.5., який відсутній у проекті Типового договору. Отже, нумерація пунктів потребує редакційного коригування.

9. Підпункт 5.6. пункту 5 проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до статті 18-1 Закону про оренду.

10. Відповідно до статті 5 Закону, здійснення державної регуляторної політики забезпечується, серед іншого, шляхом викладення положень регуляторного акта у спосіб, який є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта.

Отже, пропонуємо підпункт 4.1. пункту 4 та підпункти 5.6, 5.7, 5.8 пункту 5 проекту Типового договору викласти з урахуванням вищезазначеного.

11. Підпунктом 5.13. пункту 5 проекту Типового договору передбачено, що у тижневий термін з моменту вступу у користування майном орендар зобов'язаний встановити індивідуальні прилади обліку.

Разом з тим, зазначена норма прямо не передбачена чинним законодавством України. У зв'язку з цим, пропонуємо в АРВ до проекту рішення обґрунтувати необхідність її запровадження або виключити.

12. Підпункти 5.14. та 5.4. пункту 5 проекту Типового договору містять норми щодо доступу працівників Орендодавця, Балансоутримувача, надавача послуг на об'єкт оренди. Отже, пропонуємо їх доопрацювати з метою уникнення дублювання.

13. У пункті 6 проекту Типового договору пропонуємо врахувати права орендаря, встановлені Законом про оренду, а саме: частин третіх статей 13 та 18-1, частини другої статті 28.

14. Підпункти 8.2. та 8.4. пункту 8 проекту Типового договору потребують приведення у відповідність до частини третьої статті 26 Закону про оренду.

15. Підпункт 9.5. пункту 9 проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до статті 26 Закону про оренду в частині визначення переліку підстав для припинення договору оренди.

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 розробником АРВ до проекту рішення, зокрема його зміст, структура та наповнення, не повною мірою відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженій 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).

Так, у розділі I «Визначення проблеми» АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема має найбільший негативний вплив.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» та IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» АРВ не наведено жодних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, у кількісному (грошовому) еквіваленті, щоб підтверджувало економічну доцільність обраного способу. Зазначене не дозволить у подальшому об'єктивно оцінити наскільки обраний розробником спосіб регулювання відповідає проблемі, що потребує вирішення та наскільки його застосування буде ефективним для її врегулювання.

У розділі V «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» АРВ 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 зазначено, якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Розділ VI «Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги», передбачений пунктом 6 додатку 1 до Методики, взагалі відсутній.

У наданому розробником Тесті малого підприємництва (далі – М-Тест) не зазначено кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, як це передбачено пунктом 2 додатку 4 до Методики. Крім того, під час розрахунку витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, обраховано не всі витрати, передбачені запропонованим регулюванням, зокрема витрати, що пов'язані з підготовкою документів для участі у конкурсі на право оренди комунального майна; на установку індивідуальних приладів обліку, встановлення яких планується запровадити пунктом 5.13. проекту Типового договору.

У пункті 5 М-Тесту зазначено, що розробка коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачено тому, що пом'якшувальні заходи вже представлені в проекті рішення. Проте, в жодному із розділів, наданого розробником АРВ, не визначено та не деталізовано, в чому виражаються зазначені вище пом'якшувальні заходи.

Також, не враховано вимоги пункту 10 Методики, а саме: розділ VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ не містить прогностичних значень показників результативності регуляторного акта.

Одночасно повідомляємо, що показники результативності повинні бути кількісними та вимірювальними.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою аналізу регуляторного впливу, зокрема відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність цього рішення 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.

Підсумовуючи викладене, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Тальнівської міської ради Черкаської області «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Тальнівській міській об'єднаній територіальній громаді, Положення про оренду комунального майна Тальнівської міської об'єднаної територіальної громади, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна та порядок її використання, Орендних ставок за використання нерухомого комунального майна, Типового договору оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими пропозиціями, а аналіз його регуляторного впливу – у відповідність до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2014 № 308 зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151, з метою всебічного обґрунтування необхідності впровадження даного регуляторного акта та відповідності його принципам державної регуляторної політики, визначеним статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення та аналізу регуляторного впливу до нього.

**В.о. Голови Державної
регуляторної служби України**



В.П. Загородній