



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 09.01.2018 № 145/0/20-18

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) та документи, що надані до них листом Таращанської районної ради Київської області від 05.12.2017 № 03-06/67.

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.

1. Пунктом 1 проекту рішення 1 передбачається затвердити Методику 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 Методики).

Державна регуляторна служба України

ВІХ №145/0/20-18 від 09.01.2018



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.

Так, абзац другий пункту 7 проекту Методики, яким передбачається, що оренда обладнання, посуду, кухонного інвентарю, спецодягу тощо організаціями з метою надання послуг із харчування учнів та викладацького і обслуговуючого персоналу навчальних закладів здійснюється без стягнення орендної плати, який, при цьому, не є предметом даного регулювання, пропонуємо виключити з проекту рішення 1.

Найменування цілісних майнових комплексів, зазначених у додатку 1 до проекту Методики та найменування цільових призначень нерухомого майна, зазначених у додатку 2 до проекту Методики, не відповідають Методиці № 786.

Пропонуємо привести текст проекту Методики до тих самих методологічних засад, встановлених Методикою № 786.

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

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначені 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. розділу 3 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.

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 пункт 3.5. розділу 3 проекту Договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

У проєкті 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 проєктом 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» проєкту Договору потребує приведення у відповідність до статті 18-1 Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди.

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

3. Пунктом 1 проєкту рішення 3 передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна спільної власності територіальних громад міста та сіл Таращанського району Київської області у новій редакції (далі – проєкт Порядку).

Пунктом 3.1. розділу 3 проєкту Порядку визначено перелік матеріалів, що подаються фізичними або юридичними особами для участі у конкурсі, який, зокрема включає копії установчих документів, копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Разом з тим, необхідність подання юридичними особами копій установчих документів прямо не передбачена чинним законодавством України. У зв'язку з цим, пропонуємо в аналізі регуляторного впливу до проєкту 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 витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

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

Одночасно зазначаємо, що аналізи регуляторного впливу (далі – АРВ) до проектів рішень, не в повній мірі 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).

Так, у розділах «Визначення проблеми» АРВ, згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко визначити проблеми, які пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини їх виникнення, оцінити важливість зазначених проблем, зокрема навести дані у кількісному (грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблем і характеризують їх масштаб, визначити основні групи, на які вони справляють вплив. Цілі державного регулювання повинні відповідати проблемам, бути чіткими та досяжними.

Водночас при визначенні проблем, які передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник обмежився лише словесним описом - не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблем, їх масштаб та важливість, також не охарактеризовано та не оцінено сфери, на яких проблеми мають найбільший негативний вплив.

У розділах «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» АРВ розробником не описано механізми дії запропонованих регулювань з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації їх вимог. При цьому, розробником не враховано, що механізми реалізації регуляторних актів мають бути безпосередньо пов'язані із цілями та очікуваними результатами регуляторних актів, тобто яким чином будуть діяти норми проектів рішень та якою

прогнозується ситуація після набрання регуляторними актами чинності.

АРВ не містять всіх обов'язкових показників результативності регуляторних актів, а також додаткових показників, які безпосередньо характеризують результативність регуляторних актів; не наведено прогнозних значень цих показників.

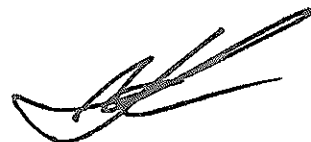
Крім того, Тести малого підприємництва (М-Тесту) АРВ не містять висновків щодо можливості розробки та застосування коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва.

Враховуючи наведене вище, проекти рішень 1 – 3 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести 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», «Про затвердження Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до спільної власності міста та сіл Таращанського району у новій редакції», «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» у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналізу 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 та аналізу регуляторного впливу до них з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів.

Голова Державної
регуляторної служби України



К. М. Ляпіна