



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
Костянтинівської міської ради
Донецької області**

вул. Олекси Тихого, 260,

м. Костянтинівка,

Донецька область, 85114

*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 Костянтинівської міської ради Донецької області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки, що регулюють порядок передачі в оренду майна міської комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки» (далі – Проект 1), «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності» (далі – Проект 2) та документи, що надані до них листом виконавчого комітету Костянтинівської міської ради Донецької області від 25.01.2018 № 81-26.

За результатом проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної комісії Костянтинівської міської ради з питань депутатської діяльності, законності, правопорядку, охорони права, свобод та законних інтересів громадян щодо їх регуляторного впливу та аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо Проекту 1

1. Підпунктом 1.1 пункту 1 Проекту 1 передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки.

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 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, регулюються 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 вказаним 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 не потребують додаткового врегулювання шляхом затвердження Костянтинівською міською радою Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки.

У зв'язку з вищевикладеним, правові підстави для затвердження Костянтинівською міською радою Донецької області Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки, відсутні.

Одночасно зазначаємо, що відповідно до вимог частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та іншими законами.

У зв'язку із вищевикладеним, пропонуємо підпункт 1.1 пункту 1 Проекту 1 виключити з проекту рішення.

2. Підпунктом 1.2 пункту 1 Проекту 1 передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки та пропорції її розподілу (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.

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 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 КМУ № 786).

Водночас, за результатами аналізу встановлено, що проект Методики не відповідає вимогам зазначеної вище постанови Кабінету Міністрів України, у зв'язку з чим, пропонуємо привести текст проекту Методики у відповідність до засад, встановлених Методикою КМУ № 786.

3. Підпунктом 1.3 пункту 1 Проекту 1 передбачається затвердити Договір оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки (далі – проект Договору оренди нерухомого майна).

Відповідно до статті 3 Закону про оренду відносини щодо оренди майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Статтею 9 Закону про оренду визначено порядок укладення договору оренди.

Істотні умови договору оренди визначені статтею 10 Закону про оренду.

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування (пункт 2 статті 10 Закону про оренду). За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

Натомість, в проекті Договору оренди нерухомого майна розробником не визначена частина істотних умов, згідно з нормами статті 10 Закону про оренду, зокрема, умови передачі об'єкта оренди.

Отже, пропонуємо проект Договору оренди нерухомого майна привести у відповідність до вимог Закону про оренду.

3.1. Пунктом 3.2 розділу 3 проекту Договору оренди нерухомого майна визначено, що розмір річної орендної плати на рік становить 1,20 грн. з урахуванням ПДВ.

Відповідно до пункту 10 Методики КМУ № 786, розмір річної орендної плати на рік становить 1 гривню.

Отже, пропонуємо пункт 3.2 розділу 3 проекту Договору оренди нерухомого майна привести у відповідність до пункту 10 Методики КМУ № 786.

3.2. У проекті Договору оренди нерухомого майна визначаються права сторін (розділ 5).

Однак, у зазначеному розділі враховані не всі права орендаря, встановлені Законом про оренду.

Пропонуємо розділ 5 проекту Договору оренди нерухомого майна привести у відповідність до вимог частини другої статті 28 Закону про оренду, згідно з якою 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.

4. Підпунктом 1.4 пункту 1 Проекту 1 передбачається затвердити Договір оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки (далі – проект Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна).

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначені умови договору оренди. Пропонуємо, умови проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна привести у відповідність до вимог Закону про оренду, зокрема, в частині визначення об'єкта оренди, обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна, здійснення орендарем контролю за станом об'єкта оренди.

4.1. Пунктом 3.4 розділу 3 проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна визначено, що розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

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.

У зв'язку з вищевикладеним, пропонуємо пункт 3.4 розділу 3 проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

4.2. Пунктом 3.6 розділу 3 проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна визначено, що наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю, або заліковується в рахунок наступних платежів.

Пунктом 16 Методики КМУ № 786 встановлено, що 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 3.6 розділу 3 проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики КМУ № 786.

4.3. У проекті Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7).

Однак, зазначені розділи не враховують деяких прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Наприклад, 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.

У зв'язку з вищевикладеним, пропонуємо положення стосовно прав орендаря, передбачені проектом Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна (розділ 6), 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.

4.4. Пункт 5.6 розділу 5 проекту Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна, пропонуємо привести у відповідність до вимог статті 18-1 Закону про оренду в частині проведення ремонту об'єкта оренди у разі припинення або розірвання Договору оренди окремого індивідуально визначеного майна.

5. Підпунктом 1.5 пункту 1 Проекту 1 передбачається затвердити Договір оренди цілісного майнового комплексу комунального підприємства (структурного підрозділу підприємства) комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівка (далі – проект Договору оренди цілісного майнового комплексу).

Пропонуємо привести проект Договору оренди цілісного майнового комплексу у відповідність до вимог статті 10 Закону про оренду, зокрема, в частині визначення об'єкта оренди, страхування орендарем взятого ним в оренду майна та обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна, здійснення орендарем контролю за станом об'єкта оренди.

5.1. Пунктом 3.4 розділу 3 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу визначено, що розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

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.

У зв'язку з вищевикладеним, пропонуємо пункт 3.4 розділу 3 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

5.2. Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується орендодавцю з урахуванням пені в розмірі однієї облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Відповідно до частини 6 статті 19 Закону про оренду, стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Отже, пропонуємо пункт 3.5 розділу 3 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу привести у відповідність до вимог частини 6 статті 19 Закону про оренду.

5.3. Пунктом 3.6 розділу 3 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу визначено, що наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю, або заліковується в рахунок наступних платежів.

Пунктом 16 Методики КМУ № 786 встановлено, що 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 3.6 розділу 3 проекту Договору привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики КМУ № 786.

5.4. Розділом 4 проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу визначено використання амортизаційних відрахувань.

Пропонуємо зазначений розділ привести у відповідність до вимог частини 3 статті 23 Закону про оренду, зокрема, в частині права орендаря за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна, за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди.

Також, пропонуємо визначити у вказаному розділі, що право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна.

5.5. У проекті Договору оренди цілісного майнового комплексу визначаються права орендаря (розділ 6), обов'язки орендодавця (розділ 7) та права орендодавця (розділ 8).

Однак, зазначені розділи не враховують прав орендаря та прав і обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Отже, пропонуємо зазначені розділи проекту Договору оренди цілісного майнового комплексу привести у відповідність до вимог статті 12 Закону про оренду та Методики КМУ № 786 в частині визначення прав орендаря та прав і обов'язків орендодавця.

Підсумовуючи вищезазначене, Проект 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме, з принципом адекватності – відповідність форм та рівня

державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятих альтернатив.

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ) до Проекту 1 не у повній мірі відповідає вимогам Методики проведення аналізу регуляторного впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 р. № 1151 (далі - Методика).

Так, у розділі I АРВ «Визначення проблеми», згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, зокрема:

- визначити причини їх виникнення;
- оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб;
- оцінити основні групи, на які вона справляє вплив;
- обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Натомість, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, не наведено алгоритм визначення розміру орендної плати, обраних розробником ставок, а також не надано жодного розрахунку у числовій та монетарній формі, який підтверджував би оптимальність запропонованих розмірів орендних ставок, не наведено необхідних числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акту.

У зв'язку з відсутністю в АРВ будь-якого фінансово-економічного обґрунтування орендних ставок, розробником не доведено відповідність Проекту 1 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.

Щодо Проекту 2

Пунктом 1 Проекту 2 передбачається затвердити Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності.

Згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», у випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності - органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та

органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Законом України «Про публічні закупівлі» встановлено правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави та територіальної громади.

Відповідно до абзаців другого та третього частини першої статті 2 Закону України «Про публічні закупівлі», цей Закон застосовується до замовників, за умови, що вартість предмета закупівлі товару (товарів), послуги (послуг) дорівнює або перевищує 200 тисяч гривень, а робіт - 1,5 мільйона гривень, також до замовників, які здійснюють діяльність в окремих сферах господарювання, за умови, що вартість предмета закупівлі товару (товарів), послуги (послуг) дорівнює або перевищує 1 мільйон гривень, а робіт - 5 мільйонів гривень.

Під час здійснення закупівлі товарів, робіт і послуг, вартість яких є меншою за вартість, що встановлена в абзацах другому і третьому цієї частини, замовники повинні дотримуватися принципів здійснення публічних закупівель, установлених цим Законом, та можуть використовувати електронну систему закупівель з метою відбору постачальника товару (товарів), надавача послуги (послуг) та виконавця робіт для укладення договору.

На сьогоднішній день чинним законодавством України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки комунального майна територіальних громад.

Згідно із статтею 19 Конституції України, органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, розробником Проекту 2 не дотримано вимог частини третьої статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до якої, органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.

Підсумовуючи викладене, Проект 2 не відповідає вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема, принципу доцільності - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та принципу 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 Костянтинівської міської ради Донецької області у відповідність до вимог

чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, з метою всебічного обґрунтування впровадження даних проектів регуляторних актів.

За результатами розгляду цього листа, просимо врахувати надані пропозиції щодо проекту рішення Костянтинівської міської ради Донецької області «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності», а доопрацьовані редакції проекту рішення Костянтинівської міської ради Донецької області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки, що регулюють порядок передачі в оренду майна міської комунальної власності територіальної громади м. Костянтинівки» та аналізу регуляторного впливу до нього надіслати на адресу Державної регуляторної служби України для отримання пропозицій на відповідність цього проекту вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Голова Державної
регуляторної служби України**



К. М. Ляпіна