



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93

e-mail: inform@dkrr.gov.ua

Від _____ № _____

Виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради

вул. М. Грушевського, 21, м. Івано-Франківськ, 76004

Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта

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 проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради від 03.04.2018 № 365/01-24/03в.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії з питань підприємництва та регуляторної діяльності та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення та відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити нову редакцію: Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 1), Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 2) та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (додаток 3).

1. Щодо Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі – проект Положення про оренду).

Відповідно до пункту 1.1 проекту Положення про оренду, дане положення регулює організаційні, правові та майнові відносини між орендодавцем та орендарем, пов'язані з передачею у користування (оренду) за плату на певний строк об'єктів, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.



Згідно із вимогами частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

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, 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.

Відповідно до вимог частини першої статті 13 Закону про оренду, передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201 затверджено перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна.

Однак, законами України «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законодавчими актами не передбачено повноважень міських рад щодо затвердження Положення про оренду об'єктів комунальної власності.

Частиною другою статті 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Таким чином, проект Положення про оренду 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 рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

2. Щодо Положення про проведення конкурсів на право укладення договорів оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі - проект Положення про проведення конкурсів).

Відповідно до пункту 1.2 проекту Положення про проведення конкурсів, дане положення визначає порядок надання в оренду на конкурсних засадах цілісних майнових комплексів комунальних підприємств міста, їх структурних підрозділів, нежитлових будівель, споруд, приміщень та їх частин, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

Згідно із вимогами частини шостої статті 9 Закону про оренду, органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Відповідно до вимог абзаців третього та п'ятого статті 5 Закону 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 - підприємства, установи та організації.

Водночас, у проекті Положення про проведення конкурсів не конкретизовано орендодавців майна, що є комунальною власністю територіальної громади міста Івано-Франківська, у зв'язку з чим, пропонуємо їх визначити.

Також, у проекті Положення про проведення конкурсів доцільно визначити орендарів у відповідності до вимог статті 6 Закону про оренду, а також, конкретизувати друкований засіб масової інформації у якому розміщуватиметься оголошення про конкурс.

Пунктом 7.2 проекту Положення про проведення конкурсів визначено перелік документів, необхідних для участі в конкурсі, що подаються юридичними та фізичними особами, який, зокрема, включає інформацію про відсутність застосування до учасника конкурсу санкцій відповідно до законодавства (у довільній формі за підписом керівника), а також засвідчені в установленому порядку копії установчих документів юридичної особи.

Частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» визначено, що 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, а також відомості з установчих документів юридичних осіб.

Порядок формування, ведення і користування ЄРП, а також порядок надання відомостей з нього, визначено 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 із 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 із зазначеним, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі претендента на підставі поданих відомостей у заяві шляхом доступу до вказаних реєстрів.

В свою чергу, вказані переліки відомостей пропонуємо доповнити, зокрема, копією ліцензії орендаря на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у разі якщо на об'єкті оренди передбачається здійснення діяльності, що підлягає ліцензуванню) та іншими документами, передбаченими Переліком документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності, затверджених наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201 відповідно до вимоги частини першої статті 9 Закону про оренду.

Також, у разі надання претендентам зауважень щодо змісту та комплектності документів, поданих на конкурс, у проекті Положення про проведення конкурсів доцільно передбачити можливість усунення таких зауважень протягом певного терміну та подання документів учасниками повторно.

Переможцем конкурсу, згідно із пунктом 8.7 проекту Положення про проведення конкурсів, є його учасник, який запропонував найбільший розмір

орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

Проте, при визначенні конкурсною комісією орендаря, крім найбільшого розміру орендної плати, слід враховувати такі важливі критерії, як платоспроможність орендаря, використання ним приміщень для задоволення потреб територіальної громади міста тощо.

Одночасно, рекомендуємо доповнити проект Положення про проведення конкурсів процедурою вирішення спірних питань, які можуть виникнути під час проведення конкурсу або після оголошення його результатів.

3. Щодо Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі – проект Методики).

Відповідно до частини другої 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. 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.

Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції їх розподілу, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі - Методика № 786).

Відповідно до пункту 1.2 проекту Методики, дана методика встановлює порядок розрахунку та використання орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, у тому числі: нежитлових будівель, споруд, приміщень, їх окремих частин та іншого окремого індивідуально визначеного майна (далі - об'єкти оренди). Дія даної Методики не поширюється на цілісні майнові комплекси підприємств комунальної власності міста, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Розрахунок орендної плати за оренду цілісних майнових комплексів здійснюється на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої Кабінетом Міністрів України.

Водночас, проект Методики не у повній мірі відповідає наведеній вище нормі Закону про оренду в частині неузгодженості з вимогами Методики № 786, зокрема з наступних причин.

3.1. Пункт 2.3 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 12 Методики № 786 в частині визначення формули для розрахунку орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати.

3.2. Пункт 2.9 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 18 Методики № 786 щодо визначення розміру плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

3.3. Пропонуємо, пункт 3.2 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики № 786 в частині терміну повернення орендареві суми зайво перерахованої орендної плати.

3.4. 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, пункти 5.1 та 5.2 проекту Методики потребують приведення у відповідність до вимог пункту 10 Методики № 786.

3.5. Пунктом 14 Методики № 786 встановлено, що терміни внесення орендної плати визначаються у договорі. Таким чином, пункт 3.1. проекту Методики, яким, зокрема визначено, що орендар зобов'язаний вносити на рахунок, вказаний в договорі оренди або доведений письмово орендодавцем чи Департаментом комунальних ресурсів до орендаря, до 20 числа кожного місяця, що слідує за звітним місяцем, потребує приведення у відповідність до вимог пункту 14 Методики № 786.

3.6. Також, пропонуємо проект Методики доповнити положеннями пункту 11 Методики № 786, а саме зазначити, що витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

3.7. Слід зазначити, що розробником в проекті Методики встановлено орендні ставки за використання орендарем нерухомого комунального майна, які не у повній мірі відповідають додатку 2 до Методики № 786. При цьому,

обґрунтування проектних орендних ставок, алгоритм їх визначення в АРВ розробником не наведено. У зв'язку із вищезазначеним, пропонуємо в АРВ до проекту рішення навести відповідні обґрунтування щодо величини орендних ставок для об'єктів нерухомого майна, запропонованих проектом рішення.

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.

4. Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ).

Наданий АРВ до проекту рішення підготовлено формально, зокрема його зміст та наповнення не у повній мірі відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 308 від 11.03.2004, зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151, яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів, зокрема в наступному.

4.1. У розділі I «Визначення проблеми» АРВ розробником не визначено проблему, яку пропонується вирішити шляхом державного регулювання, не оцінено важливість зазначеної проблеми, зокрема, не наведено дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб; не обґрунтовано, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Таким чином, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом доцільності, оскільки розробником не доведена наявність проблеми, що потребує державного втручання та не обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення.

4.2. У розділі II «Цілі державного регулювання» АРВ мета сформульована загальними критеріями, без визначення числових показників, що у подальшому не надасть можливості визначити ступінь її досягнення запропонованим регулюванням.

4.3. У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ, при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не визначено та не оцінено усі прийнятні альтернативні способи досягнення зазначених цілей, не проведено оцінку впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання (не наведено кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання та питому вагу мікро, малих, середніх та великих підприємств у загальній кількості), не наведено витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, у кількісному (грошовому) еквіваленті, що підтверджувало б економічну доцільність обраного способу. Зазначене не дозволить в подальшому

об'єктивно оцінити наскільки обраний розробником спосіб регулювання відповідає проблемі, що потребує вирішення та наскільки його застосування буде ефективним для її врегулювання.

4.4. У розділі 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» АРВ не проведено розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування та розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва (М-тест).

Вищезазначене не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципами 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням зазначених вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - до вимог постанови Кабінету Міністрів України № 308 від 11.03.2004 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» зі змінами внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 р. № 1151.

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська» та аналізу регуляторного впливу до нього для отримання пропозицій на відповідність цього проекту вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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



В.П. Загородній