



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93
E-mail: inform@dkrp.gov.ua, Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____

на № _____ від _____

Узинська міська рада
Білоцерківського району
Київської області
вул. Незалежності, 16/1,
м. Узин, Білоцерківський район,
Київська область, 09161

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 Узинської міської ради Білоцерківського району Київської області «Про затвердження Положення про оренду нерухомого майна, порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, Методики розрахунку орендної плати та Типового договору оренди нерухомого майна, що знаходиться в комунальній власності Узинської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Узинської міської ради Білоцерківського району Київської області від 04.07.2018 № 02-14-988.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань планування, бюджету, фінансів, інвестицій, регуляторної політики, міжнародних відносин, соціально-економічного розвитку та зовнішньоекономічних зв'язків Узинської міської ради Київської області та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Положення про оренду нерухомого майна комунальної власності Узинської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Положення).

Проектом Положення визначено, що це Положення регулює організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального, що

Державна регуляторна служба України
ВІХ №7995/0/20-18 від 08.08.2018



перебуває у комунальній власності Узинської об'єднаної територіальної громади.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності та майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Відповідно до статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», відносини стосовно оренди майна, що 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 України «Про оренду державного та комунального майна», а усі інші відносини, що не визначені чинним законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

Згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна» органи місцевого самоврядування визначають порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності (стаття 9), затверджують Типовий договір оренди відповідного майна (стаття 10), Методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності (стаття 19) та Порядок використання плати за суборенду комунального майна (стаття 22).

Отже, у міській ради, як органу місцевого самоврядування, відсутні правові підстави затверджувати Положення про оренду майна спільної власності територіальних громад району, у зв'язку з чим пропонуємо виключити пункт 1 проекту рішення та відреагувати його назву шляхом виключення слів «Положення про оренду нерухомого майна», а у слові «порядок» змінити відмінок на родовий.

2. Пунктом 2 проекту рішення пропонується затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди майна Узинської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Порядку).

Пунктом 7 проекту Порядку визначено перелік матеріалів, що подаються фізичними та юридичними особами для участі у конкурсі, який, зокрема, включає базовий витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

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.

Пункт 15 проекту Порядку пропонуємо доповнити положеннями, якими передбачити обов'язок повернення авансової орендної плати у разі недопущення претендента до участі в конкурсі.

Крім того, проект Порядку пропонуємо доповнити пунктами 29, 30 відповідно до пунктів 34-1, 34-2 постанови Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна».

3. Пунктом 4 проекту рішення пропонується затвердити Типовий договір оренди нерухомого майна комунальної власності Узинської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Типового договору).

Статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено істотні умови договору, частина з яких не визначена у проекті Типового договору. Так, пропонуємо у проекті Типового договору додати істотні умови, передбачені вищезазначеним Законом, зокрема щодо забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядку здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Типового 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 України «Про оренду державного та комунального майна», 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 Типового договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Пунктом 8.5 розділу 8 проекту Типового договору визначена умова, коли Орендодавець може відмовитись від Договору оренди, а у разі відмови Орендодавця від Договору оренди Договір вважається розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» одностороння відмова від договору оренди не допускається. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі не виконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

Отже, пропонуємо пункт 8.5 розділу 8 проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст, структура та наповнення, не відповідає 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» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 (далі – Методика).

Так, в АРВ взагалі відсутня інформація щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив наданий проект регуляторного акта та не проведено жодних розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання внаслідок запровадження проекту. Розділ VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ не відповідає пункту 10 Методики.

Одночасно зазначаємо, що у разі, 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 із додатком 4 до Методики.

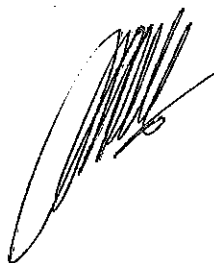
Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, зокрема, з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок 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.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень і пропозицій, а аналіз регуляторного впливу до нього – до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

За результатами розгляду цього листа, пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовану редакцію проекту рішення Узинської міської ради Білоцерківського району Київської області «Про затвердження Положення про оренду нерухомого майна, порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, Методики розрахунку орендної плати та Типового договору оренди нерухомого майна, що знаходиться в комунальній власності Узинської міської об'єднаної територіальної громади» 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. ЗАГОРОДНІЙ