



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 _____

**Михайло-Коцюбинська
селищна рада**

**Чернігівського району
Чернігівської області**

вул. Шевченка, 50, смт Михайло-
Коцюбинське, Чернігівський район,
Чернігівська область, 15552

*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 Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна. Методики розрахунку плати та орендних ставок за оренду комунального майна Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області» (далі - проект рішення 1) та «Про затвердження Правил благоустрою території смт. Михайло-Коцюбинське та населених пунктів, що входять до Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області» (далі - проект рішення 2), а також документи, що надані до них листом Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області від 21.08.2018 № 730.

За результатами проведеного аналізу вищезазначених проектів рішень, експертних висновків постійної комісії Михайло-Коцюбинської селищної ради з питань земельних відносин, будівництва, інфраструктури, транспорту, житлово-комунального господарства та комунальної власності та аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення 1

1. Пунктом 1 проекту рішення 1 передбачається затвердити Порядок передачі в оренду комунального майна власності Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області, що є додатком 1 до зазначеного проекту рішення (далі - проект Порядку).



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.

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.

На сьогодні 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.

Законами України «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законодавчими актами не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо затвердження ними порядків передачі в оренду майна комунальної власності.

У зв'язку з вищевикладеним, правові підстави для затвердження Михайло-Коцюбинською селищною радою Чернігівського району Чернігівської області Порядку передачі в оренду комунального майна власності Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади, відсутні.

Одночасно зазначасмо, що відповідно до вимог частини другої 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.

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо пункт 1 проекту рішення 1 та додаток 1 до проекту рішення 1, виключити.

2. Пунктом 2 проекту рішення 1 пропонується затвердити Методику розрахунку плати за оренду комунального майна Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області (додаток 2) (далі - проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Для об'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, запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону про оренду в частині його неузгодженості з вимогами Методики № 786.

2.1. Пропонуємо назву проекту Методики доповнити словами «та пропорції її розподілу», а у тексті проекту Методики визначити норми щодо пропорції розподілу орендної плати між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем.

2.2. У пункті 1.3 розділу 1 проекту Методики пропонуємо слова «та Порядку передачі в оренду комунального майна власності Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади» виключити, оскільки у селищній ради, як органу місцевого самоврядування, відсутні правові підстави для ухвалення цього порядку.

2.3. Згідно із абзацом першим пункту 8 Методики № 786 у разі оренди нерухомого майна розмір річної орендної плати визначається з урахуванням вартості орендованого майна, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки майна. Абзацом другим пункту 8 Методики № 786 передбачено, що незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами, а її результати оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки. Водночас, проведення стандартизованої оцінки вартості орендованого майна проводиться у разі передачі в оренду нерухомого майна підприємств із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Отже, пропонуємо у тексті проекту Методики виключити посилання щодо проведення стандартизованої оцінки вартості майна.

2.4. Пункт 3.2 розділу 3 проекту Методики потребує приведення у відповідність до вимог пункту 5 Методики № 786 в частині доповнення формули, якою визначається розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси таким елементом, як вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди.

2.5. Пункт 3.12 розділу 3 проекту Методики, відповідно до вимог пункту 18 Методики № 786, пропонуємо доповнити абзацом наступного змісту: «Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем».

2.6. Слід зазначити, що розробником в проекті Методики (додатки 3 та 4) встановлено орендні ставки за використання орендарем нерухомого комунального майна, при цьому, обґрунтування проєктних орендних ставок, алгоритм їх визначення в аналізі регуляторного впливу до проєкту рішення і розробником не наведено.

3. Пунктом 5 проекту рішення 1 пропонується затвердити Типовий договір оренди комунального майна (додаток 6) (далі - проект Типового договору).

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.

3.1. Пропонуємо у проекті Типового договору визначити усі істотні умови договору, передбачені частиною першою статті 10 Закону про оренду.

3.2. Розділом 3 проекту Типового договору визначаються умови передачі та повернення орендованого майна. Разом з тим, у зазначеному розділі не передбачені умови передачі та повернення орендованого майна, встановлені Законом про оренду. Зокрема, відповідно до абзацу другої частини 2 статті 13 Закону про оренду орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі підприємства чи господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації), із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. Отже, пропонуємо розділ 3 проекту Типового договору привести у відповідність до абзацу другої частини 2 статті 13 Закону про оренду.

3.3. Розділом 5 проекту Типового договору визначаються, зокрема, зобов'язання орендодавця (пункт 5.2) та права орендаря (пункт 5.3). Разом з тим, зазначені розділи не враховують деяких зобов'язань орендодавця та прав орендаря, встановлених Законом про оренду.

Так, 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.

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.

Згідно із 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.

Також, права орендаря, передбачені проектом Типового договору пропонуємо 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.

Пунктом 7.2 розділу 7 проекту Типового договору визначено, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, заборгованість по орендній платі стягується з орендаря відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки, визначеної Національним банком України, на день нарахування пені, за кожен день прострочення. Крім того, пунктом 7.4 вищезазначеного розділу проекту Типового договору передбачено, що якщо орендар не виконує обов'язки щодо повернення нерухомого майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування нерухомим майном за час прострочення.

Однак, згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін. Статтею 179 Господарського кодексу України, якою встановлено загальні умови укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, передбачено, що сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, встановлення в типових договорах оренди об'єктів комунальної власності фіксованих розмірів неустойки (пені, штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» а, отже, пропонуємо виключити з проекту Типового договору фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу).

Таким чином, пропонуємо доопрацювати проект Типового договору з метою приведення його у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

4. Відповідно до аналізу регуляторного впливу до проекту рішення І на даний час діючим є рішення 20-ої сесії Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області 7-го скликання від 12.04.2018 року «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Михайло-Коцюбинської територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна, Типового договору оренди майна, що є комунальною власністю Михайло-Коцюбинської територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області».

У свою чергу, Державна регуляторна служба України листом від 10.07.2018 № 6726/0/20-18 повідомляла Михайло-Коцюбинську селищну раду Чернігівського району Чернігівської області про необхідність приведення вищезазначеного рішення у відповідність до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Враховуючи зазначене вище, пропонуємо доповнити проект рішення І окремим пунктом такого змісту: «Рішення 20-ої сесії Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області 7-го скликання від 12.04.2018 року «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Михайло-Коцюбинської територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна,

Типового договору оренди майна, що є комунальною власністю Михайло-Коцюбинської територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області» вважати таким, що втратило чинність».

Щодо проекту рішення 2

Пунктом 1 проекту рішення 2 передбачається затвердити Правила благоустрою території смт. Михайло-Коцюбинське та населених пунктів, що входять до Михайло-Коцюбинської селищної ради (далі - проект Правил благоустрою).

Закон України «Про благоустрій населених пунктів» (далі – Закон про благоустрій) визначає правові, економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою населених пунктів і спрямований на створення умов, сприятливих для життєдіяльності людини.

Відповідно до статті 34 Закону про благоустрій правила розробляються на підставі Типових правил благоустрою території населеного пункту (далі – Типові правила) для всіх сіл, селищ, міст і затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування.

Типові правила благоустрою території населеного пункту затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.11.2017 № 310, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18.12.2017 за № 1529/1397 (далі – Наказ № 310).

Запропонований до розгляду проект Правил благоустрою не відповідає Наказу № 310, зокрема:

- проектом передбачені визначення, які не стосуються правил благоустрою, наприклад: суб'єкти благоустрою, об'єкти благоустрою, елементи благоустрою, балансоутримувач об'єкта благоустрою;
- проектом передбачається необхідність отримання дозволів на видалення сухої природної рослинності або її залишок, дозвіл на вивезення сміття, відходів тощо.

Відповідно до Закону України від 19.05.2011 № 3392-VI «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 3392-VI) забороняється вимагати від суб'єктів господарювання отримання документів дозвільного характеру, які не внесені до Переліку, затвердженого статтею 1 Закону № 3392-VI.

Крім того, частиною третьою статті 34 Закону про благоустрій визначено, що правила не можуть передбачати обов'язок фізичних і юридичних осіб щодо отримання будь-яких дозволів, погоджень або інших документів дозвільного характеру, а також повноважень органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, підприємств, установ, організацій, утворених такими органами, видавати зазначені документи.

Враховуючи зазначене, пропонуємо виключити необхідність отримання дозволів по тексті проекту Правил благоустрою (наприклад, пункт 8.1.12 - дозвіл на видалення сухої природної рослинності або її залишки, пункт 9.7 - дозвіл на вивезення сміття, відходів).

Розділ II проекту Правил благоустрою передбачає розміщення та ремонт тимчасових споруд торгівельного, побутового, соціального-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

Пропонуємо, розділ 11 проекту Правил благоустрою привести у відповідність до вимог розділу VIII Наказу № 310.

Поряд з цим, пропонуємо у пункті 1.6 розділу 1 проекту Правил благоустрою зробити посилання на Закон про благоустрій та Наказ № 310.

Враховуючи вищевикладене, проект рішення 2 потребує доопрацювання з урахуванням наданих зауважень та пропозицій.

Крім того, пропонуємо Михайло-Коцюбинській селищній раді Чернігівського району Чернігівської області, враховуючи надані органам місцевого самоврядування повноваження, згідно із статтею 9 Закону України від 21.02.2006 № 3447-IV «Про захист тварин від жорстокого поводження», розробити окремий проект регуляторного акта, яким затверджуються правила утримання домашніх тварин.

Враховуючи наведене вище, проекти рішень 1 та 2 не узгоджуються з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Щодо аналізів регуляторного впливу до проектів рішень 1 та 2

Надані розробником аналізи регуляторного впливу до проектів рішень 1 та 2 (далі - АРВ) не у 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» із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 (далі - Методика).

Згідно з вимогами Методики у розділах 1 «Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання господарських відносин» АРВ розробник повинен був чітко визначити проблеми, які пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини їх виникнення, оцінити важливість зазначених проблем, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблем і характеризують їх масштаб, а також обґрунтувати, чому проблеми не можуть бути розв'язані за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Однак, у вищезазначених розділах АРВ розробником наведено лише текстові описи проблем, проте не зазначено жодних даних у числовій формі, які обґрунтовували їх наявність, визначали масштаб та важливість.

Цілі державного регулювання, задекларовані розробником у розділах 3 АРВ не мають якісного, кількісного та часового виміру, розробником належним чином не обґрунтовано наскільки такі форми державного регулювання відповідають вирішенню існуючих проблем.

У розділі «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючих проблем та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного із запропонованих альтернативних способів. Однак, розробником при оцінці впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання, не наведено розрахунків витрат, яких вони зазнають внаслідок

застосування будь-якої із запропонованих альтернатив, що підтверджувало б економічну доцільність обраних способів вирішення існуючих проблем.

У розділах 9 «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ розробником не наведено таких обов'язкових прогнозних показників результативності дії регуляторного акта, як розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, та рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта. Усі показники результативності мають бути визначені у числовій та/або монетарній формі.

Не врахування вимог Методики в частині визначення показників результативності не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження результативності регуляторних актів, як передбачено статтею 10 Закону.

Розділи 10 «Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта» АРВ не відповідають нормам статті 10 Закону, згідно з якою базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання чинності цим регуляторним актом або набрання чинності більшістю його положень; повторне відстеження - через рік з дня набрання ним чинності або набрання чинності більшістю його положень, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом або більшістю його положень, якщо рішенням регуляторного органу, який прийняв цей регуляторний акт, не встановлено більш ранній строк; періодичні відстеження - раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта, у тому числі і в разі, коли дію регуляторного акта, прийнятого на визначений строк, було продовжено після закінчення цього визначеного строку.

Відповідно до наведеної оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання (розділ IV АРВ) під дію запланованого регулювання підпадатиме 215 суб'єктів малого та мікро- підприємництва. Натомість, в Тестах малого підприємництва (М-Тести) визначено, що кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання складатиме 235 суб'єктів.

У зв'язку з відсутністю в АРВ до проектів рішень 1 та 2 усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проектів рішень принципам державної регуляторної політики, зокрема таким як, збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підеумовуючи вищевикладене, пропонуємо привести проекти рішень 1 та 2 у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналізи регуляторного впливу до них - у відповідність 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 Кабінетом Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

За результатами розгляду цього листа, пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проектів рішень Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна, Методики розрахунку плати та орендних ставок за оренду комунального майна Михайло-Коцюбинської об'єднаної територіальної громади Чернігівського району Чернігівської області» та «Про затвердження Правил благоустрою території смт. Михайло-Коцюбинське та населених пунктів, що входять до Михайло-Коцюбинської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області» та аналізу регуляторного впливу до них з метою отримання пропозицій щодо удосконалення цих проектів регуляторних актів відповідно до принципів державної регуляторної політики.

В.о. Голови Державної
регуляторної служби України



О. МІРОШНІЧЕНКО