



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 07.08.2018 № 7939/0/20-18

на № _____ від _____

**Виконавчий комітет
Оріхівської міської ради
Запорізької області**

вул. Шевченка, 11, м. Оріхів,
Запорізька область, 70500

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 Оріхівської міської ради Оріхівського району Запорізької області «Про проект нормативно - правових документів з питань орендних відносин для об'єктів комунальної власності територіальної громади Оріхівської міської ради» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Оріхівської міської ради Оріхівського району Запорізької області від 26.06.2018 № 02-01-15/1171.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії Оріхівської міської ради з питань соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, підприємництва та регуляторної політики та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається прийняти Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади Оріхівської міської ради (далі - Порядок).

Частиною першою статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) визначено перелік документів для фізичних та юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди.



Пропонуємо пункт 7 Порядку привести у відповідність до вимог статті 9 Закону про оренду.

Крім того, звертаємо увагу, що відповідно до частини сьомої 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 з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України в Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру, крім випадків, передбачених цим Законом.

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

1.1. Згідно із пунктом 13 Порядку документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до виконавчого комітету Оріхівської міської ради, у конвертах з написом «На конкурс» з відбитком печатки претендента. Зазначені конверти реєструються в журналі реєстрації та передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

Статтею 58¹ Господарського кодексу України визначено, що суб'єкт господарювання має право використовувати у своїй діяльності печатки. Однак, використання суб'єктом господарювання печатки не є обов'язковим. Відбиток печатки не може бути обов'язковим реквізитом будь-якого документа, що подається суб'єктом господарювання до органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Копія документа, що подається суб'єктом господарювання до органу державної влади або органу місцевого самоврядування, вважається засвідченою у встановленому порядку, якщо на такій копії проставлено підпис уповноваженої особи такого суб'єкта господарювання або особистий підпис фізичної особи підприємця. Орган державної влади або орган місцевого самоврядування не вправі вимагати нотаріального засвідчення вірності копії документа у разі, якщо така вимога не встановлена законом. Наявність або відсутність відбитка печатки суб'єкта господарювання на документі не створює юридичних наслідків.

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо, з пункту 13 Порядку виключити вимогу щодо наявності на конверті відбитку печатки претендента.

2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається прийняти Методику розрахунку плати за оренду комунального майна територіальної громади Оріхівської міської ради (далі – Методика).

Відповідно до вимог частини другої статті 19 Закону про оренду 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.

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, Методика не у повній мірі відповідає вимогам Методики КМУ № 786, у зв'язку з чим потребує доопрацювання, зокрема, в наступному.

2.1. Пункт 3.1 Методики, пропонуємо виключити, як такий, що дублює пункт 1.6 Методики.

2.2. Пункти 3.4, 3.5 Методики не відповідають вимогам пунктів 8, 12 Методики КМУ № 786 в частині правильного застосування формул для обрахунку орендної плати.

2.3. Пункт 5.4 Методики рекомендуємо привести у відповідність до вимог пункту 17 Методики КМУ № 786 в частині відсоткових пропорцій.

2.4. Пункт 6 Методики щодо сплати орендарем пені за несвоєчасну сплату орендних платежів доцільно виключити, як такий, що суперечить вимогам Методики КМУ № 786.

Отже, Методика не відповідає постанові Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786, у зв'язку з чим пропонуємо привести її до методологічних засад, що встановлені вимогами Методики КМУ № 786.

3. Пунктом 3 проекту рішення передбачається прийняти Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади Орхівської міської ради (далі – Типовий договір).

3.1. Статтею 10 Закону про оренду передбачені істотні умови договору оренди майна, а саме, об'єкт оренди; термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Однак, в проекті Типового договору не передбачені деякі істотні умови, зокрема, порядок використання амортизаційних відрахувань тощо.

Отже, пропонуємо привести проект Типового договору у відповідність до вимог статті 10 Закону про оренду.

3.2. Відповідно до пункту 16 Методики КМУ № 786 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.

Пропонуємо пункт 3.9 Типового договору привести у відповідність до пункту 16 Методики КМУ № 786.

3.3. У пункті 5 проекту Типового договору визначаються права орендаря.

Натомість, зазначений пункт не враховує 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.

Отже, зазначену норму Закону про оренду пропонуємо врахувати у пункті 5 проекту Типового договору.

3.4. У свою чергу, права орендаря, передбачені у пункті 5 Типового договору, 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.

3.5. 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.

З метою врахування частини четвертої статті 13 Закону про оренду пропонуємо зазначити вищевказане у пункті 6 проекту Типового договору.

У зв'язку із зазначеним вище, проект рішення не узгоджується 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 аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу (далі - АРВ) до проекту рішення не у повній мірі 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, у розділі I «Визначення проблеми» АРВ, згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у кількісному

(грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, визначити основні групи, на які вона справляє вплив.

Натомість, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник в АРВ обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість.

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

У розділі III «Визначення альтернативних способів досягнення зазначених цілей» АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми та оцінити (порівняти) вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей в АРВ не зазначив та не порівняв вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

Під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання розробником не наведено жодного розрахунку їх витрат, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволяє об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ у розділі «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу.

У свою чергу, у розділі V «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» АРВ розробник не описав механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення, та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даного проекту регуляторного акта, 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 і держави, та збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Оріхівської міської ради Оріхівського району Запорізької області «Про проект нормативно-правових документів з питань орендних відносин для об'єктів комунальної власності територіальної громади Оріхівської міської ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно із наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу - до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України у встановленому законодавством порядку.

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



В. ЗАГОРОДНІЙ