



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 _____

Жмеринська районна рада Вінницької області

вул. Б.Хмельницького, 14, м. Жмеринка,
Вінницька область, 23100

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 Жмеринської районної ради Вінницької області «Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад селища, сіл Жмеринського району» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Жмеринської районної ради Вінницької області від 07.09.2018 № 01-17-247.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань депутатської діяльності і етики, адміністративно - територіального устрою, законності і правопорядку, регулювання комунальної власності, розвитку інфраструктури населених пунктів та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

І. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад селища, сіл Жмеринського району (далі - проект Методики).

Згідно із преамбулою, проект рішення розроблено відповідно до статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та керуючись статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається 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

Державна регуляторна служба України

В/Х №9739/0/20-18 від 02.10.2018



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 № 786).

Отже, пропонуємо доповнити преамбулу проекту рішення посиланням на постанову Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

Водночас, запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону про оренду в частині його неузгодженості із вимогами Методики № 786.

1. Пунктом 2.5 розділу 2 проекту Методики передбачається, що орендна плата може змінюватися орендодавцем в односторонньому порядку протягом терміну дії договору оренди, у разі зміни цієї Методики та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями районної ради.

Водночас, статтею 21 Закону про оренду визначено, 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 2.5. розділу 2 проекту Методики привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

2. Пунктом 2.6 розділу 2 проекту Методики визначається річна орендна плата за оренду майна бюджетними установами, які повністю утримуються за рахунок державного або місцевих бюджетів, Жмеринською районною державною адміністрацією у розмірі однієї гривні та яка не індексується

Пунктом 10 Методики № 786 визначено перелік установ, організацій, яким встановлено річну орендну плату за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривня.

Відповідно до абзацу п'ятого пункту 10 Методики № 786 встановлено, що для наведених у переліку установ, організацій, індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

Отже, пункт 2.6 розділу 2 проекту Методики потребує приведення у відповідність до вимог пункту 10 Методики № 786.

3. Пункт 2.10 розділу 2 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики № 786.

4. Розділ 2 проекту Методики пропонуємо доповнити нормою статті 26 Закону про оренду, якою передбачено, що договір оренди припиняється, зокрема у разі ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

5. Розділом 4 проекту Методики визначається порядок розрахунку орендної плати у разі передачі майна в оренду бюджетним установам, які утримуються за рахунок державного чи місцевих бюджетів (крім районного), зокрема розраховується місячна орендна плата. При цьому, згідно з наведеною формулою розрахунку місячної орендної плати, пропонується використовувати коефіцієнт якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єкта оренди (додаток 2 до проекту Методики).

Також, наведені у додатку 2 до проекту Методики показники коефіцієнта якості передбачається застосовувати і для розрахунку добової орендної плати у разі передачі майна в оренду на короткий строк (пункт 6.1 розділу 6 проекту Методики).

Однак, відповідно до пункту 4 Методики № 786, у разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Відповідно до абзацу другого пункту 8 Методики № 786 незалежна оцінка вартості об'єкта оренди, яка використовується для розрахунку орендної плати, повинна враховувати місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами об'єкта оренди. Отже, застосування коефіцієнта якості, який враховує благоустрій та рівень інженерного обладнання об'єкта оренди, Методикою № 786 не передбачено, у зв'язку з чим, пропонуємо розділ 4 та 6 проекту Методики та додаток 2 до проекту Методики, виключити.

6. Враховуючи те, що відповідно до статті 11 Закону про оренду оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, а оцінка вартості орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди) не є предметом регулювання даного проекту рішення, пропонуємо пункт 5.2 розділу 5 проекту Методики виключити.

7. Пункт 7.1 розділу 7 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 7 Методики № 786 та зазначити, що розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

8. Розділ 8 проекту Методики пропонуємо виключити, як такий, що не відповідає вимогам Методики № 786 та суперечить додатку 1 до проекту Методики, яким вже визначено ставки орендної плати за використання майна, що належить до спільної власності територіальних громад селища та сіл Жмеринського району, зокрема для розміщення послуг зв'язку, реклами, банкоматів та торговельних автоматів.

9. Оплата комунальних послуг, утримання об'єкта оренди та визначення загальної площі приміщень, що передаються в оренду не є предметом регулювання проекту Методики, у зв'язку з чим, пропонуємо розділи 10 та 12 виключити з проекту Методики.

10. Розділом 13 проекту Методики визначається порядок встановлення зменшення орендної плати бюджетним установам яким, зокрема, передбачається надання дозволу на встановлення зменшеного розміру орендної плати іншим юридичним особам, а також фізичним особам.

Однак, ні Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», ні іншими законодавчими та нормативно-правовими актами, на які наведено посилання у преамбулі проекту рішення, не передбачено повноважень районних

рад, зокрема підстави, способи та критерії визначення органами місцевого самоврядування порядку встановлення зменшеної орендної плати.

Одночасно звертаємо увагу, що правові та організаційні засади функціонування дозвільної системи у сфері господарської діяльності, а також порядок діяльності дозвільних органів, уповноважених видавати документи дозвільного характеру, та адміністраторів, визначені Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» (далі - Закон про дозвільну систему).

Згідно із пунктом 1 статті 4 Закону про дозвільну систему виключно законами, які регулюють відносини, пов'язані з одержанням документів дозвільного характеру, встановлюються: необхідність одержання документів дозвільного характеру та їх види; дозвільний орган, уповноважений видавати документ дозвільного характеру.

На сьогодні, відповідно до Закону України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» дозвіл на встановлення зменшення орендної плати відсутній в Переліку документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України 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.

Враховуючи вищезазначене, розділ 13 проекту Методики потребує виключення.

11. Пункт 14.2 розділу 14 проекту Методики пропонуємо виключити, як такий, що не узгоджується з вимогами Методики № 786.

Слід зазначити, що пункт 1.2. розділу 2 проекту Методики містить посилання на додаток 4 (Перелік об'єктів спільної комунальної власності територіальних громад селища, сіл Жмеринського району), який відсутній у пакеті документів, надісланому листом Жмеринської районної ради Вінницької області від 07.09.2018 № 01-17-247.

Враховуючи вищевикладене, 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, та доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

II. Наданий розробником аналіз регуляторного впливу (далі - АРВ) до проекту рішення, зокрема його зміст 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 до проекту рішення відсутня інформація щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив проект регуляторного акта.

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. У разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва, проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, згідно із додатком 2 до Методики.

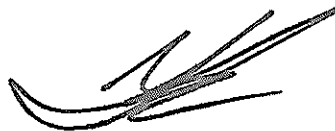
Так, відсутність в АРВ розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання внаслідок впровадження проекту рішення, свідчить про формальність підготовки АРВ та його невідповідність вимогам, встановленим Методикою.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, зокрема, 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 вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - 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 доопрацьовані редакції проекту рішення Жмеринської районної ради Вінницької області «Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад селища, сіл Жмеринського району» та аналізу регуляторного впливу до нього з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта.

Голова Державної
регуляторної служби України



К. ЛЯПІНА