



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 31.10.2018 № 10593/0/20-18

на № _____ від _____

Узинська міська рада
Білоцерківського району
Київської області

вул. Незалежності, 16/1,
м. Узин, Білоцерківський р-н.,
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 26.09.2018 № 02-14-1336.

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 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» (далі – Закон про оренду).

Відповідно до статті 3 Закону про оренду, 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 про оренду, а усі інші відносини, що не визначені чинним законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

Згідно із Законом про оренду органи місцевого самоврядування визначають Порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують Типовий договір оренди відповідного майна, Методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та Порядок використання плати за суборенду комунального майна.

Отже, у місцевої ради, як органу місцевого самоврядування, відсутні правові підстави затверджувати Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади, 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).

У преамбулі проекту Порядку розробник посилається на частину сьому статті 9 Закону про оренду, яка, у свою чергу, виключена на підставі Закону України № 3269-VI від 21.04.2011 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин».

Отже, пропонуємо преамбулу проекту Порядку доповнити посиланням на частину шосту статті 9 Закону про оренду, відповідно до якої, зокрема, порядок проведення конкурсу визначається органами місцевого самоврядування для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

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 сьогодні 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.

У пункті 26 проекту Порядку пропонуємо впорядкувати нумерацію таблиць і приміток, адже в цьому пункті є посилання на примітку 1 таблиці 2, яка відсутня у проекті рішення.

3. Пунктом 3 проекту рішення пропонується затвердити Методику розрахунку орендної плати, що знаходиться в комунальній власності Узинської міської об'єднаної територіальної громади (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 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 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).

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

Так, наприклад, у пункті 15 проекту Методики зазначено, що у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більше як за три роки до цього, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

Умови продовження дії договору не є предметом регулювання проекту Методики, у зв'язку з чим, пропонуємо пункт 15 виключити з проекту Методики.

У проекті Методики пропонуємо передбачити норми пункту 7 Методики № 786, а саме: 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.

У пункті 6 проекту Методики є помилкове посилання на пункт 8 цієї Методики, пропонуємо пункт 8 замінити на пункт 7 цієї Методики.

Крім того, пропонуємо пронумерувати таблиці додатку до проекту Методики, якими затверджуються орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств та за використання нерухомого майна, що знаходиться в комунальній власності Узинської міської об'єднаної територіальної громади та передбачити посилання на відповідні таблиці додатку по тексту проекту Методики.

4. 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 про оренду 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 України, зокрема щодо визначення порядку здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Пункт 2.3 розділу 2 проекту Типового договору пропонуємо доповнити словами «в акті оцінки».

Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Типового договору визначено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився об'єкт оренди, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Натомість, вимогами статті 21 Закону про оренду, 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 про оренду.

Пропонуємо у пункті 5.7 розділу 5 проекту Типового договору узгодити частини першу та третю щодо зобов'язання надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень та для ремонту майна.

Пункт 5.9 розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо викласти в редакції, аналогічній пункту 5.11 розділу 5 Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, який затверджений Наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (далі – Типовий договір оренди).

У пункті 5.11 розділу 5 проекту Типового договору зазначено, що у тижневий термін з моменту вступу у користування майном встановити індивідуальні прилади обліку та в 5-ти денний термін укласти прямі договори з відповідними підприємствами на користування комунальними послугами. Пропонуємо пункт 5.11 розділу 5 проекту Типового договору зазначити в розділі 6 проекту Типового договору, яким передбачені права, а не обов'язки орендаря.

Пункт 6.2 розділу 6 та пункт 10.3 розділу 10 проекту Типового договору пропонуємо узгодити між собою в частині умов укладання Договору.

Пункт 6.4 розділу 6 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до пункту 6.4 розділу 6 Типового договору оренди.

Пункт 7.4 розділу 7 проекту Типового договору пропонуємо виключити, як такий, що не є предметом регулювання проекту рішення.

У пункті 9.1 розділу 9 проекту Типового договору зазначено, що «у разі не повернення Об'єкту оренди після припинення цього Договору у встановлений Орендодавцем термін Орендар має сплатити за кожний прострочений день неустойку у подвійному розмірі облікової ставки НБУ за час прострочення. Крім того за прострочення по сплаті орендної плати Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочки».

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, установлення 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, з типових договорів оренди об'єктів комунальної власності фіксовані розміри неустойки (пені, штрафу) пропонуємо виключити.

Пункт 12.12 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до пункту 12 Типового договору оренди, а саме після позначки «МП» додати слова «за наявності».

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 (далі – АРВ) не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151 (далі – Методика).

Так, наприклад, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема має найбільший негативний вплив.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» розробником не коректно розрахована питома вага групи суб'єктів у загальній кількості таких суб'єктів.

У Тесті малого підприємництва відсутні розрахунки оцінки вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування (наприклад, відсутня вартість процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання та процедури організації виконання вимог регулювання).

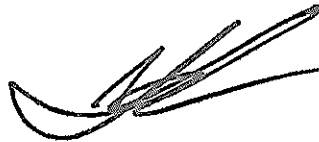
Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, зокрема, з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок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

Про результати 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».

Голова Державної
регуляторної служби України



К. ЛЯШИНА