



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 _____

Ладижинська міська рада
Вінницької області
вул. П.Кравчика, 4,
м. Ладижин,
Вінницька область, 24321

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 Ладижинської міської ради Вінницької області «Про порядок оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Ладижин» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Ладижинської міської ради Вінницької області від 17.10.2018 № 2-23-3269.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку відповідальної постійної депутатської комісії з питань торгівлі, побуту, житлово-комунального господарства та підприємницької діяльності та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Ладижин

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Ладижин (далі – проект Положення про оренду).

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.

Частиною другою 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.

Отже, у місцевій ради, як органу місцевого самоврядування, відсутні правові підстави затверджувати Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади, у зв'язку з чим пропонуємо пункт 1 проекту рішення та додаток 1 до нього виключити.

Щодо Положення про порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ладизжин

Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ладизжин (далі – проект конкурсу).

Відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону про оренду органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

1. Відповідно до вимог абзаців третього та п'ятого статті 5 Закону про оренду, орендодавцями щодо нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності, є органи, уповноважені органами місцевого самоврядування управляти майном, а щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, - є підприємства, установи та організації.

Водночас, у проекті конкурсу не конкретизовано орендодавців майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Ладизжин, у зв'язку з чим, пропонуємо їх визначити.

Також, вважаємо за доцільне у проекті конкурсу прописати які претенденти (орендарі) мають право, відповідно до вимог статті 6 Закону про оренду, на оренду майна, що належить до комунальної власності.

2. Пунктом 2.7 розділу 2 проекту конкурсу зазначено, що у разі необхідності орендодавець у будь - який час до визначення переможця конкурсу може скасувати проведення конкурсу, про що ним приймається відповідне рішення.

Беручи до уваги те, що за змістом проекту конкурсу не визначено конкретного переліку підстав про скасування проведення конкурсу, визначення «у будь - який час» може спричинити незрозуміле та неоднозначне сприйняття особами, які в свою чергу, повинні виконувати вимоги цього проекту конкурсу.

У зв'язку з цим, пропонуємо виключити пункт 2.7 розділу 2 проекту конкурсу або чітко визначити вимоги щодо підстав про скасування проведення конкурсу та внести редакційні правки, враховуючи норми чинного законодавства України.

3. Пунктом 3.1 розділу 3 проекту конкурсу зазначено, що умовами конкурсу є компенсація переможцем конкурсу витрат орендодавця на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, витрат на публікацію оголошення про конкурс.

Пропонуємо, абзац четвертий пункту 3.1. розділу 3 проекту конкурсу доповнити словами: «(у разі відсутності бюджетного фінансування таких витрат)».

4. Пунктом 3.4 розділу 3 проекту конкурсу пропонується встановити перелік матеріалів для участі у конкурсі, що подаються кандидатами (фізичними – особами підприємцями, юридичними особами) на адресу орендодавця, зокрема, завірена належним чином копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та завірені копії ліцензій на здійснення певних видів господарської діяльності, у разі їх наявності.

Звертаємо увагу, що необхідність подання нотаріально посвідчених копій документів прямо не передбачена чинним законодавством України. У зв'язку з цим, пропонуємо в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення обґрунтувати необхідність їх подання або виключити їх з переліку матеріалів, що подаються претендентами для участі у конкурсі.

Законом України від 02.10.2012 № 5410-VI «Про внесення змін до деяких законів України щодо необхідності обов'язкового надання витягів та виписок з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» скасовано вимогу щодо обов'язкового подання суб'єктами господарювання органам державної влади паперових виписок, витягів з Єдиного державного реєстру.

Крім того, відповідно до частини сьомої статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» 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.

Також, з 01.01.2017 набрали чинності зміни до Закону України від 02.03.2015 № 222-VIII «Про ліцензування видів господарської діяльності» (далі – Закон № 222), відповідно до яких, зокрема, скасовано оформлення ліцензії, як документа у паперовій формі, необхідність одержання дублікатів та копій ліцензії та встановлено, що набуття здобувачем ліцензії права на провадження виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню, відбувається з моменту внесення рішення органу ліцензування про видачу ліцензії до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

Так, відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону № 222 ліцензія - запис у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про рішення органу ліцензування щодо наявності у суб'єкта господарювання права на провадження визначеного ним виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (у редакції Закону № 835).

У зв'язку з цим, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі кандидатів, на підставі відомостей у заяві шляхом доступу до вказаного реєстру, а вимоги щодо подання кандидатами копій витягів з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та копій ліцензій виключити з пункту 3.4 розділу 3 проекту конкурсу.

Крім того, пропонуємо пункт 3.4 розділу 3 проекту конкурсу доповнити переліком таких матеріалів, що подаються на конкурс: подання документів, які підтверджують гарантійний внесок та пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу.

5. Згідно із пунктом 3.8 розділу 3 проекту конкурсу пропозиції та інші матеріали від претендентів на участь у конкурсі надаються орендодавцю у конвертах з написом «На конкурс», запечатаних та посвідчених печаткою (підписом) заявника.

Статтею 58¹ Господарського кодексу України визначено, що суб'єкт господарювання має право використовувати у своїй діяльності печатки. 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 такий 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 з цим, пропонуємо в пункті 3.8 розділу 3 проекту конкурсу вимогу щодо наявності на конверті печатки претендента доповнити словами «за наявності».

6. Пропонуємо у пункті 5.4 розділу 5 проекту конкурсу зазначити, що на засіданні комісії можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи.

7. Пропонуємо в пунктах 4.7 та 5.10 розділів 4 та 5 проекту конкурсу передбачити підписання протоколу не лише головою та секретарем конкурсної комісії, а й усіма членами комісії, які брали участь у засіданні та переможцем конкурсу.

8. З метою забезпечення права кожного на доступ до інформації, що становить суспільний інтерес, пропонуємо пункт 5.11 проекту конкурсу викласти в такій редакції: «Орендодавець протягом трьох робочих днів після затвердження результатів конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всіх учасників і публікує їх у виданнях, в яких було надруковано оголошення про конкурс, та оприлюднює на веб – сайті орендодавця».

Щодо Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади міста Ладжиин (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.

Таким чином, пропонуємо проект Методики привести у відповідність до вимог постанови № 786 з урахуванням нижче наданих рекомендацій:

1. У пункті 10 Методики № 786 наводиться перелік установ і організацій розмір річної орендної плати яким за оренду нерухомого майна становить 1 гривню. Проте, перелік установ і організацій, зазначених в підпункті 2.7 розділу II проекту Методики, не відповідає переліку у вищезазначеному пункті Методики № 786.

2. У пунктах 2.3 та 2.5 розділу II проекту Методики є посилання на додатки 1 та 2. Пропонуємо в додатку 1 до проекту Методики для орендної ставки в 12% найменування цілісних майнових комплексів після слів «харчової продукції» доповнити такими словами: «(крім лікєро-горілочної та виноробної промисловості)». Додаток 2 до проекту Методики пропонуємо привести до вимог додатку 2 Методики № 786, а саме, вказати правильну назву нерухомого майна для орендної ставки в 40 %; в пункті 4 додатку 2 до проекту Методики посилатися на відповідні пункти проекту Методики та додатку 2 до проекту Методики.

3. Згідно із пунктом 2.17 розділу II проекту Методики оренда плата спрямовується у розмірі по 50 % до міського бюджету та установі, організації чи підприємству на балансі якого знаходиться майно, а право коригувати ці відсотки надається виконавчому комітету міської ради. Пропонуємо у пункті 2.17 розділу II проекту Методики визначити спрямування (розподіл) орендної плати з урахуванням методологічних засад, встановлених пунктом 17 Методики № 786.

4. Пунктом 2.16 розділу II проекту Методики встановлюється, що за весь період заборгованості орендної плати з орендаря стягується ця заборгованість та нараховується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день простроченого платежу.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» від 22.11.1996 № 543/96-ВР (далі – Закон № 543) платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочку платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін. Відповідно до статті 3 цього ж Закону зазначений розмір пені обчислюється від суми простроченого платежу та не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

Звертаємо увагу, що 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.

5. Таким чином, пропонуємо пункт 2.16 розділу II проекту Методики привести у відповідність до вимог Закону № 543.

6. З метою сприяння розвитку малого підприємництва, пропонуємо розглянути можливість врахування у проекті Методики вимоги пункту 18 Методики № 786, яким визначено розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Щодо Типового договору оренди майна, що належить до комунальної власності м. Ладизжин

Пунктом 4 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності міста Ладизжин (далі - проект Типового договору.) Згідно із частиною другою статті 10 Закону про оренду укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Так, пропонуємо у

проекті Типового договору додати істотні умови, передбачені вищезазначеним Законом, зокрема щодо визначення порядку здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

1. Пункти 2.4, 2.5, 2.6 розділу 2 проекту Типового договору оренди пропонуємо виключити як такі, що не відповідають темі розділу 2 «Умови передачі орендованого майна» та суперечать вимогам чинного законодавства України.

2. У пункті 3.1 розділу 3 проекту Типового договору оренди пропонуємо слова «в місяць» замінити на слова «за базовий місяць розрахунку», що відповідатиме вимогам, зазначеним у пункті 3.1 розділу 3 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).

2. Пунктом 3.5 розділу 3 проекту Типового договору визначено, що розмір орендної плати переглядається при зміні Методики її розрахунку чи інших змін чинного законодавства. 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.

Враховуючи зазначене, пункт 3.5 розділу 3 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до вищезазначених вимог.

3. Згідно із пунктом 3.7 розділу 3 проекту Типового договору, орендар сплачує орендну плату шляхом перерахування коштів на розрахунковий рахунок орендодавця, а відповідно до пункту 2.17 розділу II проекту Методики оренда плата спрямовується у розмірі по 50 % до міського бюджету та установі, організації чи підприємству на балансі якого знаходиться майно.

Пунктом 17 Методики № 786 визначається спрямування (розподіл) орендної плати у відсотковому відношенні до державного бюджету та підприємству, організації, на балансі яких перебуває це майно. Пропонуємо, пункт 3.7 розділу 3 проекту Типового договору викласти з урахуванням вимог пункту 17 Методики № 786.

4. Пункт 4.3 розділу 4 проекту Типового договору пропонуємо доповнити словами такого змісту: «відповідно до пункту 7.3, 7.5, 8.3 та 8.4 цього Договору», що відповідатиме редакції пункту 4.3 Типового договору оренди № 1774.

5. Пункт 5.2 розділу 5 проекту Типового договору потребує приведення у відповідність до вимог законодавства, а саме, до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду.

6. Розділ 6 проекту Типового договору пропонуємо доповнити вимогами пунктів 7.3, 7.4 Типового договору оренди та виключити пункт 6.3 з розділу 6 проекту Типового договору.

7. Згідно із пунктом 7.3 розділу 7 проекту Типового договору, орендар зобов'язаний забезпечити збереження орендованого майна, запобігти його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки за рахунок власних коштів.

Згідно із пунктом 5.5 Типового договору оренди не передбачено зобов'язань орендаря щодо збереження орендованого майна, запобігання його пошкодженню і псуванню та інших заходів за рахунок власних коштів. Пропонуємо пункт 7.3. розділу 7 проекту Типового договору викласти у редакції, аналогічній пункту 5.5 Типового договору оренди.

8. Оскільки пунктом 3 статті 23 Закону про оренду встановлено, що орендар має право, за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна пропонуємо пункт 7.8 розділу 7 проекту Типового договору, яким зазначається що витрати пов'язані з виготовленням проектно – кошторисної документації здійснюються за власний рахунок орендаря і не відшкодовуються, відобразити в розділі 8 «Права орендаря» проекту Типового договору.

9. Згідно із пунктом 7.9 розділу 7 проекту Типового договору, орендар має застрахувати орендоване майно на користь орендодавця. Натомість, відповідно до статті 24 Закону про оренду орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

Пропонуємо, пункт 7.9 розділу 7 проекту Типового привести у відповідність до вищезазначених вимог законодавства.

9. Пунктом 7.10 розділу 7 проекту Типового договору, передбачається, що у разі припинення договору оренди чи його розірвання орендар зобов'язаний у 15-ти денний термін повернути орендодавцеві об'єкт оренди. При цьому, пунктом 10.9 розділу 10 проекту Типового договору передбачається, що у разі припинення або розірвання цього договору майно протягом трьох робочих днів повертається орендарем орендодавцю.

Статтею 27 Закону про оренду визначено, зокрема, правові наслідки припинення договору оренди, відповідно до яких у разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

Положення пунктів 7.10 та 10.9 проекту Типового договору суперечать один одному. Пропонуємо, привести їх до однозначного викладення з урахуванням вимог статті 27 Закону про оренду.

10. Пунктом 7.12 розділу 7 проекту Типового договору передбачається встановити обов'язки орендаря, а саме: 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.

Згідно із пунктом 5.13 Типового договору оренди орендар зобов'язаний здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна та протягом 15 робочих днів після підписання Договору укласти з балансоутримувачем орендованого майна договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю.

Пропонуємо, в пункті 7.12 розділу 7 проекту Типового договору врахувати вимоги пункту 5.13 Типового договору оренди.

11. Згідно із пунктом 8.2 розділу 8 проекту Типового договору орендар має переважне право на продовження дії (переукладання) договору і має письмово повідомити орендодавця не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії цього договору. При цьому, пунктом 10.4 розділу 10 проекту Типового договору встановлено, що якщо орендар бажає продовжити строк оренди майна на наступний період, він повинен звернутись з відповідною заявою про переукладання договору за 20 днів до закінчення строку дії договору.

Частинами другою та третьою статті 17 Закону про оренду встановлено, що в разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Пропонуємо привести пункти 8.2 та 10.4 проекту Типового договору у відповідність до вимог частин другої та третьої статті 17 Закону про оренду.

12. Пропонуємо, в розділі 9 проекту Типового договору врахувати вимоги, визначені в пунктах 9.2, 9.4 Типового договору оренди.

13. Згідно із пунктом 10.3 розділу 10 проекту Типового договору даний договір не підлягає автоматичній пролонгації на наступний період і припиняється після закінчення строку його дії, без повідомлення про це орендаря.

Натомість звертаємо увагу, що згідно з пунктом 10.4. Типового договору оренди, у разі якщо уповноважений орган управління майном не попередив орендаря про намір використовувати майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього договору, орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього договору.

У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення цього договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього договору, який є невід'ємною частиною цього договору.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо пункт 10.3 розділу 10 проекту Типового договору викласти в редакції, аналогічній пункту 10.4 Типового договору оренди.

14. Пропонуємо пункт 10.6 розділу 10 проекту Типового договору доповнити вимогою щодо достроково припинення договору оренди за взаємною згодою сторін.

15. Пропонуємо після пункту 10.7. проекту Типового договору впорядкувати нумерацію пунктів та їх послідовність.

16. Згідно з пунктом 10.8 розділу 10 проекту Типового договору, вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем за згодою орендодавця або без його згоди, після припинення або розірвання договору оренди, компенсації не підлягає.

При цьому зазначаємо, що пунктом 10.9 розділу 10 Типового договору оренди встановлено, що поліпшення майна, зроблені орендарем як за згодою, так і без згоди орендодавця, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає, які не можна відокремити без шкоди для майна.

Пропонуємо пункт 10.8. розділу 10 проекту Типового договору викласти в редакції, аналогічній пункту 10.9 Типового договору оренди.

17. Пунктом 11.2 розділу 11 проекту Типового договору зазначено, що всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу, лише при взаємному їх посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

Беручи до уваги, що нормами чинного законодавства встановлено вимоги та порядок внесення змін за договором, а визначення «виправлення за текстом договорів» не передбачене жодним нормативно-правовим актом України та може спричинити незрозуміле та неоднозначне сприйняття особами, які в свою чергу, повинні виконувати вимоги даного регулювання, пропонуємо виключити пункт 11.2 з розділу 11 проекту Типового договору або привести до вимог чинного законодавства.

При цьому зазначаємо, що згідно з частиною першою статті 638 Цивільного Кодексу України, домовленість про зміну договору є теж договором. За змістом статті 654 Цивільного Кодексу України зміна умов договору вчиняється в такій самій формі, що й договір.

Розділ «Юридичні адреси та реквізити сторін» проекту Типового договору пропонуємо викласти в редакції, аналогічній пункту 12 Типового договору оренди, а саме після позначки «МП» доповнити словами «за наявності» та передбачити зміст документів, які необхідно додати до проекту Типового договору.

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.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ)

Наданий розробником АРВ до проекту рішення, зокрема його зміст та наповнення не у повній мірі відповідає вимогам 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).

Так, у розділі I «Визначення проблеми» АРВ до проекту рішення, згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко: визначити причини виникнення проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у кількісному (грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, описати ситуацію щодо управління комунальним майном, що склалась на території Ладижинської міської ради, проаналізувати причини та обґрунтувати, чому проблема потребує врегулювання, а також охарактеризувати та оцінити сфери, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

Натомість, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник обмежився лише текстовим описом проблеми та не навів жодних даних, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість по окремим регулюванням щодо проекту конкурсу, проекту Методики та проекту Типового договору.

Так, у розділі II «Цілі регулювання» АРВ до проекту рішення визначені розробником цілі регулювань є абстрактними, не мають якісного, кількісного, та часового виміру та не вказують які проблеми мають вирішити.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ до проекту рішення розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з запропонованих альтернативних способів.

Крім того, при визначенні альтернативних способів досягнення цілей необхідно зазначати вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі. Однак, під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів держави, населення та 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 підтверджувало б економічну доцільність обраного способу вирішення існуючої проблеми.

Крім того, у розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ до проекту рішення розробником наводиться інформація, що під дію регулювання проекту рішення підпадають суб'єкти господарювання середнього, великого, малого та мікро- підприємництва. Проте, в АРВ до проекту рішення розробником не враховано усі можливі процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання. Тим самим, не визначено кількісно та у повному обсязі витрат суб'єктів великого та середнього підприємництва, згідно із додатком 2 до Методики, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта. При цьому, не наведено розрахунок сумарних витрат суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва за альтернативами.

Також, в АРВ відсутнє посилання на джерело отримання інформації стосовно кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію цього регулювання.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ, у розділі IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» розробником не доведено обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу за вигодами та витратами від застосування того чи іншого способу, альтернативи, що є порушенням принципу ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Згідно з вимогами Методики у розділі V «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» розробник повинен враховувати, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта і, відповідно, викласти, яким чином будуть діяти норми цього проекту рішення та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Невідповідність принципам державної регуляторної політики підтверджується і некоректними розрахунками в Тесті малого підприємництва (далі - М-тест).

Під час проведення М-тесту у розділі VI АРВ розробником застосовано недостатню для суб'єктів малого підприємництва деталізацію бізнес-процесів та лише частково враховано процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання проекту конкурсу, проекту Методики та проекту Типового договору.

Так, розробником регуляторного акта в М-тесті при розрахунках «прямих» витрат та оцінки вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не враховано витрати за всіма бізнес - процесами та відсутні посилання на джерело отримання інформації.

При цьому, розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва проведено теж формально: не враховано всі можливі витрати держави на забезпечення виконання регулювання.

Зазначене не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання та держави та ставить під сумнів точність наведених в АРВ даних та розрахунків у М-тесті. Отже, пропонуємо уточнити наведені в АРВ дані та здійснити відповідні перерахунки згідно з додатками 2 та 4 до Методики.

Також, потребує доопрацювання розділ VIII АРВ, який не містить обов'язкових прогнозних значень показників результативності регуляторного акта щодо розміру коштів і часу, 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 регуляторного акта. Всі показники результативності

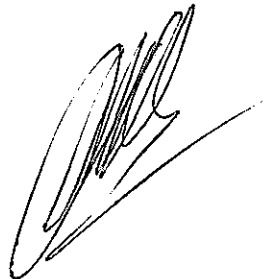
мають бути визначені у числовій та/або грошовій формі. Для кожного показника потрібно визначити одиницю вимірювання.

У зв'язку з відсутністю в АРВ до проекту рішення усієї необхідної інформації розробником не доведена відповідність цього проекту 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.

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу у відповідність 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).

За результатами розгляду цього листа, пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Ладижинської міської ради Вінницької області «Про порядок оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Ладижин» разом з аналізом регуляторного впливу 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