



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 _____

**Виконавчий комітет
Михайлівської сільської ради
Кам'янського району
Черкаської області**
вул. Героїв Майдану, 27,
с. Михайлівка, Кам'янський район,
Черкаська обл., 20825

*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 Михайлівської сільської ради Кам'янського району Черкаської області «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна» (далі – проект рішення 1) та «Про затвердження методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності» (далі – проект рішення 2) та документи, що надані до них листом виконавчого комітету Михайлівської сільської ради Кам'янського району Черкаської області від 22.10.2018 № 889/02-09.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної депутатської комісії з питань регламенту, депутатської етики, законності та антикорупційної політики та аналізу регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення 1

Пунктом 1 проекту рішення 1 передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради (далі – проект Порядку).

Відповідно до вимог пункту 6 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Державна регуляторна служба України

ВІХ №11232/0/20-18 від 20.11.2018



1. Згідно з преамбулою проекту рішення та пунктом 1.1. розділу I проекту Порядку рішення розроблено, зокрема, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна». Однак, зазначеною постановою Кабінету Міністрів України визначається виключно процедура проведення конкурсу на право оренди державного майна, зокрема цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, **що перебуває у державній власності**. У постанові відсутні норми щодо проведення конкурсу на право оренди комунального майна, використання цього порядку при проведенні конкурсу на право оренди комунального майна, а також інші норми, якими б рекомендовалося (доручалося) органам місцевого самоврядування розробити (затвердити) порядки проведення конкурсів на право оренди комунального майна.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо виключити постанову Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» з преамбули проекту рішення та пункту 1.1. розділу I проекту Порядку.

2. Пункт 6.1. розділу VI проекту Порядку дублює пункт 9.1. розділу IX, отже, пропонуємо його виключити.

3. Пунктом 7.1. проекту Порядку визначено, що умовою конкурсу є, зокрема, розмір орендної плати.

При цьому, частиною другою статті 19 Закону про оренду визначено, що орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

Враховуючи викладене, пропонуємо пункт 7.1. проекту Порядку привести у відповідність до зазначених вимог Закону про оренду, доповнивши зазначену умову конкурсу словом «стартовий».

4. У пункті 7.3. розділу VII проекту Порядку пропонуємо взяти за аналог вимоги Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 (далі – Порядок № 906), в частині визначення переліку відомостей, які повинно містити оголошення про конкурс.

5. Частиною першою статті 9 Закону про оренду визначено перелік документів для фізичних та юридичних осіб, які бажають укласти договір оренди. Пропонуємо пункт 7.4. розділу VII проекту Порядку привести у відповідність до вимог статті 9 Закону про оренду.

6. У пункті 8.11. розділу VIII проекту Порядку, яким визначено основні завдання та функції комісії, пропонуємо взяти за аналог вимоги пункту 10 Порядку № 906.

7. У пунктах 9.5. та 9.7. розділу IX проекту Порядку пропонуємо взяти за аналог вимоги пунктів 25 та 27 Порядку № 906 в частині визначення переможця конкурсу та відомостей, які зазначаються у протоколі.

8. Пропонуємо пункти 10.1.-10.6. розділу X проекту Порядку привести у відповідність до вимог статті 9 Закону про оренду.

9. Проект Порядку крім процедури проведення конкурсу на право оренди комунального майна містить й інші положення, що визначені Законом про оренду, та не є предметом регулювання проекту Порядку (наприклад, пункти 8.1.-8.6. розділу VIII, 9.9.-9.12. розділу IX, 10.7.-10.13. розділу X).

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо вищенаведені пункти виключити з проекту Порядку.

Враховуючи зазначене, проект рішення 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме 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 проекту рішення 2

1. Пунктом 1 проекту рішення 2 передбачається затвердити Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради (далі – проект Методики).

Відповідно до пункту 2 статті 19 Закону про оренду методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика КМУ № 786).

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

Враховуючи зазначене, пропонуємо:

- пункти 3, 8, 12 та 13 проекту Методики привести у відповідність до пунктів 10, 7, 14 та 16 Методики КМУ № 786 відповідно;

- у проекті Методики передбачити норму пункту 7 Методики КМУ № 786, а саме: 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;

- абзац перший пункту 7 проекту Методики викласти у такій редакції: «У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 3 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:»;

- абзац другий пункту 7 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 8 Методики КМУ № 786 в частині визначення терміну чинності результатів незалежної оцінки вартості об'єкта оренди;

- перелік найменувань цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, що зазначений у додатку 1 до проекту Методики, та цільових призначень нерухомого майна (додаток 2 до проекту Методики) не відповідають Методиці КМУ № 786 та потребують доопрацювання.

Таким чином, проект Методики та додатки до нього потребують доопрацювання з метою приведення їх у відповідність до норм чинного законодавства України.

2. Пунктом 2 проекту рішення 2 передбачається затвердити типовий договір оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради (далі – проект Типового договору).

Відповідно до вимог пункту 2 статті 10 Закону про оренду органами місцевого самоврядування затверджуються типові договори оренди майна, для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

2.1. Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектом Типового договору. Пропонуємо доповнити проект Типового договору істотними умовами, визначеними Законом про оренду.

2.2. Пунктом 3.4. розділу 3 проекту Типового договору визначено, що розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, а також інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

Натомість, вимогами статті 21 Закону про оренду встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено 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 3.4. розділу 3 проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 21 Закону про оренду.

2.3. У розділі 4 проекту Типового договору визначаються, зокрема права орендаря, а у розділі 5 – обов'язки орендодавця.

Проте, зазначені розділи не враховують окремих прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Отже, пропонуємо розділ 4 проекту Типового договору доповнити нормами, що передбачені частиною третьою статті 13, частиною третьою статті 18-1 та частиною другою статті 28 Закону про оренду, а розділ 5 – частиною четвертою статті 13 вищезазначеного Закону.

2.4. Пункт 5.3. розділу 5 проекту Типового договору, яким визначено право орендодавця виступати з ініціативою щодо розірвання Договору оренди, пропонуємо привести у відповідність до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, якою встановлено, що Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути

достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

2.5. У пункті 4.2. розділу 4 проекту Типового договору зазначено, що орендар має право передавати за згодою власника майна або уповноваженого ним органу частину нерухомого майна в суборенду фізичним та юридичним особам в порядку, передбаченому чинним законодавством та Положенням про оренду майна комунальної власності Михайлівської об'єднаної територіальної громади.

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 орендодавцем та орендарем щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, врегульовано Законом про оренду.

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.

Враховуючи зазначене, пропонуємо виключити у пункті 4.2. розділу 4 проекту Типового договору посилання на Положення про оренду майна комунальної власності Михайлівської об'єднаної територіальної громади.

2.6. Статтею 26 Закону про оренду встановлено вичерпний перелік підстав припинення договору оренди. У зв'язку з цим, пропонуємо пункти 8.5., 8.7., 8.9., 8.10. розділу 8 проекту Типового договору привести у відповідність до зазначеної статті Закону про оренду.

Враховуючи зазначене, проект рішення 2 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме 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 аналізи регуляторного впливу до проектів рішень 1 та 2 (далі – АРВ) є ідентичними та підготовлені розробником формально, зокрема їх зміст, структура та наповнення, не відповідають 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.

Слід зазначити, що АРВ взагалі не наповнено інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справляють вплив проекти регуляторних актів, та не проведено жодних розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава внаслідок впровадження проектів.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю у них усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проектів рішень 1 та 2 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.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проекти рішень 1 та 2 у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, а аналізу 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).

За результатами розгляду цього листа, пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проектів рішень Михайлівської сільської ради Кам'янського району Черкаської області «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна» і «Про затвердження методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності» та аналізу їх регуляторного впливу для отримання пропозицій на відповідність цих проектів вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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



В. ЗАГОРОДНІЙ