



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 09.01.2019 № 109/0/20-19

на № _____ Від _____

**Виконавчий комітет
Бобровицької міської ради
Чернігівської області**

вул. Лупицька, 4, м. Бобровиця,
Чернігівська область, 17400

*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 Бобровицької міської ради Чернігівської області «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Бобровицької міської ради» (далі - проект рішення 1), «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю фізичних та юридичних осіб» (далі - проект рішення 2) та «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу» (далі - проект рішення 3) (разом - проекти рішень) та документи, що надані до них листами виконавчого комітету Бобровицької міської ради Чернігівської області від 08.11.2018 № 08-09/1872 та 05.12.2018 № 08-09/2027.

За результатом проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної комісії Бобровицької міської ради з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього середовища щодо їх регуляторного впливу та аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №109/0/20-19 від 09.01.2019

Литвин Тетяна Миколаївна



Щодо проекту рішення 1

Пунктом 1 проекту рішення 1 передбачається затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Бобровицької міської ради (далі – проект Положення).

Преамбулою проекту Положення визначено, що він розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оренду землі» та інших нормативно - правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що питання регулювання земельних відносин вирішуються на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради відповідно до закону.

Так, до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, відповідно до норм статті 12 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) належить, зокрема: передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Частиною першою статті 127 Кодексу встановлено, що органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановленому цим Кодексом.

Згідно із частиною другою статті 127 Кодексу, продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Так, підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів визначено статтею 137 Кодексу; підготовка лотів для продажу на земельних торгах - статтею 136 Кодексу; встановлення результатів торгів, визнання земельних аукціонів такими, що не відбулися - статтею 138 Кодексу; оприлюднення результатів земельних торгів - статтею 139 Кодексу.

Відповідно до частини шостої статті 136 Кодексу закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення

виконавця земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

Правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави та територіальної громади встановлені та регулюються Законом України «Про публічні закупівлі».

Водночас, ні Кодексом, ні Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», ні іншими законодавчими актами України не передбачено повноважень міських рад щодо затвердження положень про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах.

Щодо проекту рішення 2

Проектом рішення 2 передбачається затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю фізичних та юридичних осіб.

Преамбулою проекту рішення 2 визначено, що він розроблено відповідно до Кодексу, Цивільного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», постанов Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381 «Про затвердження порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» та від 11.10.2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення», а також інших нормативно - правових актів з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Частиною першою статті 3 Кодексу передбачено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно - правовими актами.

Відповідно до частини першої статті 122 Кодексу сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб, а статтею 128 Кодексу визначено порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам.

Таким чином, повноваження органів місцевого самоврядування та процедура продажу земельних ділянок комунальної власності чітко визначені Кодексом, а можливості та/або необхідності додаткового врегулювання питань у зазначеній сфері органами місцевого самоврядування чинним законодавством не передбачено.

Щодо проекту рішення 3

Проектом рішення 3 передбачається затвердити Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу, а також персональні склади конкурсної комісії та робочої групи з відбору суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу.

Преамбулою проекту рішення 3 визначено, що він розроблено, зокрема відповідно до Кодексу, законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про публічні закупівлі» та Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31.12.2015 № 2075 із змінами, внесеними наказом Фонду державного майна України від 16.01.2018 № 17, що зареєстрований в Міністерстві юстиції України 20.02.2018 № 198/31650.

Статтею 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначено, що оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності - органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

Згідно із пунктом 18 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25.11.2015 № 1033) для проведення незалежної оцінки майна суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання відбираються органами приватизації у випадках:

приватизації (корпоратизації), крім випадку підготовки до приватизації та продажу пакетів акцій на міжнародних фондових ринках радниками;

внесення державного або комунального майна, у тому числі земельних ділянок, до статутних капіталів господарських товариств, холдингових компаній, у тому числі державних холдингових компаній, якщо орган приватизації є засновником такої компанії;

повернення об'єктів приватизації у державну власність, у тому числі визначення розміру збитків, що призвели до завдання майнової шкоди державі;

визначення розміру компенсації органу приватизації вартості акцій (часток, паїв) у разі неможливості їх отримання;

визначення необхідності, розміру та виду майнового забезпечення під час надання кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії.

Відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання здійснюється на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється Фондом державного майна України.

В інших випадках проведення незалежної оцінки майна, відповідно до вимог вищезазначеної Методики, відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання здійснюється замовником такої оцінки самостійно.

Кодексом, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та іншими законодавчими актами не передбачено повноважень міських рад щодо затвердження ними будь-яких власних положень чи порядків про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, у тому числі для виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу.

Підсумовуючи вищенаведене, проекти рішень Бобровицької міської ради Чернігівської області «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності та права на їх оренду на земельних аукціонах на території Бобровицької міської ради», «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю фізичних та юридичних осіб» та «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають продажу» не узгоджуються 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.

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Заступник Голови Державної
регуляторної служби України**



О. МІРОШНІЧЕНКО