



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
Ізюмської міської ради
Харківської області**

пл. Центральна, 1, м. Ізюм,
Харківська область, 64309

*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 Ізюмської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про діяльність аукціонної комісії для продажу об'єктів малої приватизації комунального майна територіальної громади міста Ізюм» та «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Ізюм та пропорції її розподілу, Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади міста Ізюм у новій редакції» та документи, що надані до них листом виконавчого комітету Ізюмської міської ради Харківської області від 23.11.2018 № 4907.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної комісії з питань економічної політики та інвестицій, а також аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Щодо проекту рішення Ізюмської міської ради Харківської області «Про затвердження Положення про діяльність аукціонної комісії для продажу об'єктів малої приватизації комунального майна територіальної громади міста Ізюм» повідомляємо, що відповідно до вимог статті 1 Закону зазначений проект рішення Ізюмської міської ради не містить норм регуляторного характеру, та не потребує реалізації передбачених цим Законом процедур.

2. Щодо проекту рішення Ізюмської міської ради Харківської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Ізюм та пропорції її розподілу, Порядку проведення



конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади міста Ізюм у новій редакції» (далі - проект рішення) повідомляємо таке.

2.1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Ізюм та пропозиції її розділу (далі - проект Методики).

Відповідно до пункту 2 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 (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) визначається органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджено 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, зокрема в такому.

По тексті проекту Методики слова «експертна оцінка» в усіх відмінках пропонуємо замінити словами «незалежна оцінка» у відповідному відмінку відповідно до вимог Методики КМУ № 786.

Пункти 7 та 8 проекту Методики потребують доопрацювання у відповідності до методологічних засад, які передбачені Методикою КМУ № 786, а додатки 2 та 3 пропонуємо виключити.

Відповідно до пункту 3 Методики КМУ № 786 до плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю державне підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно.

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо пункт 17 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 3 Методики № 786.

Пункт 22 проекту Методики потребує редакційного доопрацювання з урахування вимог, встановлених пунктом 18 Методики КМУ № 786.

У пункті 24 проекту Методики частину другу пропонуємо доповнити словами «у строки, визначені договором оренди» відповідно до пункту 10 Методики КМУ № 786.

Пункти 25, 28 проекту Методики пропонуємо виключити, як такі, що не передбачені вимогами Методики КМУ № 786.

Таким чином, проект Методики та додатки до нього потребують доопрацювання з метою приведення їх у відповідність до вимог Методики КМУ № 786 з урахуванням тих самих методологічних засад, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

2.2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади міста Ізюм (далі - проект Порядку).

Так, зазначений проект Порядку пропонуємо розробити на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності,

згідно з вимогами Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 (далі – Порядок № 906).

У пункті 2.5. проекту Порядку пропонуємо виключити останній абзац, як такий, що не передбачений пунктом 5 Порядку № 906.

Підпункт 2.9.5. пункту 2.9 проекту Порядку пропонуємо привести у відповідність до вимог підпункту 2 пункту 7 Порядку № 906.

У пункті 2.10 проекту Порядку пропонуємо виключити слово «експертну», що буде відповідати положенням постанови Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів».

У розділі 3 проекту Порядку пропонуємо визначити кількісний склад конкурсної комісії.

Пункт 4.4. проекту Порядку пропонуємо доповнити нормою, якою встановити строк проведення комісією відкритого засідання за участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб) після затвердження орендодавцем списку учасників, допущених до участі у конкурсі.

Пункт 4.5. проекту Порядку потребує доопрацювання з урахуванням вимог, встановлених пунктом 21 Порядку № 906.

У пункті 4.11. проекту Порядку пропонуємо визначити строк, протягом якого виконавчий комітет Ізюмської міської ради затверджує протокол про результати конкурсу.

Пункт 5.2. проекту Порядку не відповідає вимогам пункту 31 Порядку № 906 в частині визначення орендної плати з урахуванням коефіцієнта, передбаченого додатком 2 до Методики КМУ № 786.

Слід зазначити, що розробником у проекті Методики (додаток 1) встановлено орендні ставки за використання орендарем нерухомого комунального майна, при цьому, обґрунтування проектних орендних ставок, алгоритм їх визначення в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення розробником не наведено.

2.3. Щодо Договору оренди (типовій) комунального майна територіальної громади міста Ізюм (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.

Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 930/5151) (далі - Наказ № 1774), положення якого пропонуємо взяти за аналог при розробці проекту Типового договору.

Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за № 931/5152) (далі - Типовий договір № 931/5152),

Назву проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 1 Наказу № 1774 в залежності від виду комунального майна, що передається в оренду.

Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору оренди, якими, зокрема, є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації).

З огляду на зазначене, пропонуємо у розділі 1 «Предмет Договору» проекту Типового договору вказати склад і вартість майна з урахуванням її індексації.

Пункт 2.3. проекту Типового договору логічно не узгоджується з пунктом 3.1. Типового договору в частині застосування методики розрахунку орендної плати.

Пунктом 3.4. розділу 3 проекту Типового договору визначено, що розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики, розрахунку орендної плати, змін централізованих цін та тарифів та в 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.

Із пункту 5.4. розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо виключити слова «та інші види ремонтів», оскільки статтею 18-1 Закону про оренду передбачено лише капітальний та поточний ремонт.

Крім того, є недоцільним та необґрунтованим вимагати від Орендаря щорічно в обов'язковому порядку здійснювати капітальний, поточний ремонт. Зазначена вимога кореспондується з підставами дострокового розірвання договору (пункт 8.2. проекту Типового договору) і носить характер корупційної складової, оскільки, згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 року за № 927/11207) капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко – економічних показників. Відповідно, такий комплекс робіт не може здійснюватися щорічно.

Пункти 5.9, 5.10. та 5.13. проекту Типового договору не можуть бути застосовані у разі, якщо об'єктом оренди є окреме індивідуально визначене майно, відмінне від нерухомого майна.

Із пункту 5.13. розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо виключити слова «Самостійно впорядкувати земельні відносини згідно чинного законодавства України та нести персональну відповідальність за їх не виконання», оскільки умови користування та володіння земельною ділянкою здійснюється власником або користувачем зазначеної ділянки, яким є Орендодавець або Балансоутримувач і не залежить від орендаря індивідуально визначеного майна.

У пункті 5.15. розділу 5 проекту Типового договору слово «експертна» в усіх відмінках пропонуємо виключити.

У розділі 6 проекту Типового договору визначаються, зокрема, права Орендаря, а у розділі 7 - обов'язки Орендодавця та Балансоутримувача.

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

Отже, пропонуємо розділ 6 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 7 - частиною четвертою статті 13 вищезазначеного Закону.

Статтею 26 Закону про оренду встановлено перелік підстав припинення договору оренди.

Зокрема, відповідно до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, 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.

У зв'язку з цим, пропонуємо пункти 8.2. та 8.3. розділу 8 проекту Типового договору привести у відповідність до вимог статті 26 Закону про оренду, а пункт 9.4. розділу 9 проекту Типового договору виключити.

Пункт 10.6. розділу 10 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до вимог статті 26 Закону про оренду.

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.

3. Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ) 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) (далі - Методика).

У розділі III «Визначення альтернативних способів досягнення зазначених цілей» АРВ розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не зазначив та не порівняв вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі. Під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання розробником не наведено розрахунку витрат, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджувало б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволяє об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У розділі VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ розробником не наведено обов'язкових прогностичних показників результативності дії регуляторного акта у числовій та/або монетарній формі.

У розділі XI «Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта» АРВ розробником не визначено строки проведення базового та повторного відстеження результативності дії регуляторного акта, вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності та цільові групи осіб, що обиратимуться для участі у відповідному опитуванні.

У розділі 1 Тесту малого підприємництва (далі - М-Тест) відсутня інформація щодо кількості учасників консультацій та результати їх проведення.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення Ізюмської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Ізюм та пропорції її розділу, Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади міста Ізюм у новій редакції» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу до нього - 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).

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

**Голова Державної
регуляторної служби України**



К. ЛЯПІНА