



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
Калитянської селищної ради
Броварського району
Київської області**

провулок Ювілейний, 4,
смт Калита, Броварський район,
Київська область, 07420

*Стосовно пропозицій 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 Калитянської селищної ради Броварського району Київської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна та Типового договору оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Калитянської селищної ради Броварського району Київської області від 08.05.2019 № 746.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Калитянської селищної ради з питань планування фінансів, бюджету, соціально-економічного розвитку та регуляторної політики, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити: Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (додаток 1), Методику розрахунку плати за оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (додаток 2) та Типовий договір оренди комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (додаток 3).

*Щодо Положення про порядок передачі в оренду комунального майна
Калитянської об'єднаної територіальної громади*



Державна регуляторна служба України

ВІХ №4213/0/20-19 від 13.06.2019

Круликівська



Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Положення).

Відповідно до пункту 1.1 розділу 1 проекту Положення, це Положення регулює організаційно-розпорядчі відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, правові відносини між орендодавцем та орендарем щодо використання комунального майна, порядок укладання, продовження та припинення договорів оренди комунального майна, передачі його в суборенду.

Разом з цим, відповідно до вимог пункту 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Вимогами частини другої статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектору економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

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 орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, врегульовані Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Частиною першою статті 7 Закону про оренду встановлено, що орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом.

Отже, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад району, а також майнові відносини між орендодавцями щодо господарського використання такого майна визначаються Законом про оренду та додаткового регулювання цих відносин органами місцевого самоврядування чинним законодавством не передбачено.

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.

Відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування повинні визначити:

- порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності (частина шоста статті 9);

- затверджують Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності (частина друга статті 10);

- методику розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності (частина друга статті 19);

- порядок використання плати за суборенду майна – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності (частина третя статті 22).

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо Калитянській об'єднаній територіальній громаді виключити пункт 1 з проекту рішення та привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України, а саме, викласти його з урахуванням повноважень, встановлених, зокрема, Законом про оренду.

Щодо Методики розрахунку плати за оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади

Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку плати за оренду комунального майна Калитянської 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 визначаються 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 визначається 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. 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 проект Методики не у повній мірі відповідає наведеним нормі Закону про оренду в частині неузгодженості з вимогами Методики № 786.

Так, пунктом 1.7 розділу 1 проекту Методики визначено, що пільги з орендної плати можуть надаватися за рішенням селищної ради. Пропонуємо виключити вищезазначений пункт з проекту Методики, як такий, що не передбачений Методикою № 786.

Крім того, пропонуємо доповнити текст проекту Методики положеннями пунктів 4 та 18 Методики № 786 щодо визначення послідовності розрахунку орендної плати та плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Розділ 4 проекту Методики пропонуємо викласти з урахуванням норм пункту 7 Методики № 786.

Відповідно до вимог пункту 16 Методики № 786 суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви. Пропонуємо врахувати вищезазначені вимоги Методики № 786 у проекті Методики.



Також, пропонуємо у проекті Методики визначити напрями спрямування орендної плати.

Слід зазначити, що розробником в проекті Методики встановлені орендні ставки за використання орендарем нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності Калитянської селищної ради, які не у повній мірі відповідають додатку 2 до Методики № 786. При цьому, обґрунтування проектних орендних ставок, алгоритм їх визначення в АРВ розробником не наведено. У зв'язку із вищезазначеним, пропонуємо до таблиці додатка 2 до проекту Методики в АРВ до проекту рішення навести відповідні обґрунтування та розрахунки щодо необхідності запровадження державного регулювання шляхом прийняття орендних ставок для об'єктів нерухомого майна у цих розмірах, або ці пункти виключити.

Щодо типового договору оренди майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (далі - проект Типового договору).

Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити форму Типового договору оренди комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Типового договору).

Згідно з вимогами частини другої статті 10 Закону про оренду укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України (наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774) (далі – Типовий договір 1774), типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності, затверджують органи місцевого самоврядування.

Статтею 10 Закону про оренду визначено істотні умови договору, якими, зокрема, є виконання зобов'язань, порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди, які не визначені у проекті Типового договору. Отже, пропонуємо проект Типового договору доповнити істотними умовами, передбаченими цим Законом.

Пунктом 3.7 розділу III проекту Типового договору передбачається, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі підлягає індексації і стягується до місцевого бюджету відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочку платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Статтею 179 Господарського кодексу України встановлені 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, встановлення у проекті Типового договору фіксованих розмірів неустойки (пені або штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а отже, з проекту Типового договору розмір пені пропонуємо виключити.



Згідно із пунктом 6.1.11 розділу VI проекту Типового договору, орендар зобов'язаний протягом десяти днів після укладання договору застрахувати орендоване майно не менш, ніж на його вартість, яка зазначена в експертній оцінці майна, на користь орендодавця і надати орендодавцю копію страхового полісу протягом 3 робочих днів з моменту його укладання.

Відповідно до пункту 7.5 розділу VII проекту Типового договору ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе орендар.

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.

Отже, пропонуємо узгодити між собою вищезазначені пункти та привести їх у відповідність до вимог статті 24 Закону про оренду.

Враховуючи вищезазначене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також 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 аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

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).

Так, у розділі I АРВ 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.

У розділі II АРВ визначені цілі регулювань не мають якісного, кількісного та часового виміру та не вказують які проблеми мають вирішити.

У розділі III АРВ та М-Тесті не узгоджується між собою кількість суб'єктів малого підприємництва, яка відповідно до таблиці 3.3 АРВ складає 10 одиниць. Отже, розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва проводиться у розрахунку 10 суб'єктів малого підприємництва. Крім того, не проведено розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта.

У розділі VIII АРВ розробником не наведено всіх обов'язкових показників результативності регуляторного акта, які встановлені пунктом 10 Методики, а саме: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

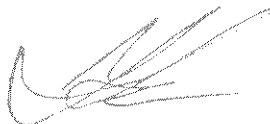
Крім того, розробником не наведено прогнозних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акта, розробником не доведено відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторних актів 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 викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Калитянської селищної ради Броварського району Київської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Калитянської об'єднаної територіальної громади, Методики розрахунку плати за оренду комунального майна та Типового договору оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз 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).

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

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА

