



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 _____

Коломийська міська рада
Івано-Франківської області
пр. Михайла Грушевського, 1,
м. Коломия, Івано-Франківська
область, 78203

*Стосовно 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 проєктів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проєкт рішення Коломийської міської ради Івано-Франківської області «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення певід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» (далі - проєкт рішення), а також документи, надані до нього листом Коломийської міської ради Івано-Франківської області від 10.05.2019 № 570/01.2-29/40в.

За результатами розгляду проєкту рішення, експертного висновку постійної комісії Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку та аналізу регуляторного впливу до проєкту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проєкту рішення

1. Пунктом 1 проєкту рішення передбачається затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення певід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (далі - проєкт Порядку).

Згідно із преамбулою проєкт рішення розроблено відповідно до законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного і комунального майна» та керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Державна регуляторна служба України

ВИХ №4654/0/20-19 від 26.06.2019

Ягущак К.М.



Одним із завдань Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) є регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності.

Згідно із статтею 3 Закону про оренду відносини щодо оренди майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або місцевою радою.

Наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686 затверджено Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна (далі - Порядок № 686), положення якого пропонуємо взяти за аналог при розробці проекту Порядку.

2. Пунктом 1 проекту Порядку визначено, що Порядок розроблений з метою реалізації орендарем статті 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна». Однак не зазначено, які саме відносини чи процедура ним врегульовуються.

Тому пропонуємо привести пункт 1 проекту Порядку у відповідність до пункту 1 Порядку № 686.

3. Пунктом 5 проекту Порядку передбачено, що для розгляду питання про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає управлінню комунального господарства пакет документів, що включає, зокрема: висновок про вартість майна виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, який рецензований та затверджений; проектно-кошторисну документацію, погоджену у встановленому порядку відповідно до законодавства України.

З метою викладення положень регуляторного акта у спосіб, який є доступним та однозначним для розуміння особами, які повинні впроваджувати або виконувати вимоги цього регуляторного акта; прозорості, законності та уникнення корупційних ризиків, пропонуємо викласти підпункти 5.4. та 5.5 пункту 5 проекту Порядку згідно із пунктом 3 Порядку № 686.

4. Пропонуємо визначити спосіб та форму повідомлення орендаря про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна у відповідності до пункту 7 Порядку № 686; зазначити конкретні терміни проходження відповідних етапів надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, визначивши, у тому числі загальний строк, протягом якого орендар може отримати таку згоду у разі подання повного пакету документів та належного виконання встановлених вимог; вказати підстави для відмови у наданні орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

5. Наслідки поліпшення паймачем речі, переданої у найм, визначені у статті 778 Цивільного кодексу України.

Так, за приписами статті 778 Цивільного кодексу України наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо наймач без згоди наймодавця робив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

Виходячи з наведеного, пункти 6, 24, 25, 26 проекту Порядку не у повній мірі узгоджуються з вимогами законодавства та потребують деталізації чи виключення.

Тому, пропонуємо викласти пункти 6, 24, 25 проекту Порядку в редакції, що не суперечитиме нормам законодавства та виключити пункт 26 як такий, що не узгоджується з нормами законодавства, зокрема із статтею 27 Закону про оренду (правові наслідки припинення або розірвання договору оренди), статтею 291 Господарського кодексу України та статтею 188 Цивільного кодексу України.

Разом з тим, згідно зі статтею 3 Закону про оренду, правовідносини, пов'язані з орендою державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Враховуючи наведену норму, пропонуємо вважати доцільнішими умови, визначені в пунктах 6, 24, 25, 26 проекту Порядку. Інші умови, що не відносяться до самої процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, а визначають її подальші наслідки, доцільно визначати безпосередньо у договорі оренди, а не в Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

Щодо аналізу регуляторного впливу

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 розробником не наведені дані у цифровому вимірі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість.

Зазначене не узгоджується із вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом доцільності - обґрунтованої необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

У розділі III АРВ розробник обмежився виключно текстовим описом вигід та витрат усіх сторін регуляторного процесу, не провів порівняння вигід та витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожної

з альтернатив у кількісному (грошовому) виразі, що не узгоджується з вимогами Методики.

Також, у таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» розділу III АРВ розробник навів дані, що під дію регулювання підпадають суб'єкти господарювання великого, середнього, малого та мікронідприємництва. Проте, не навів жодних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту регуляторного акта, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу регулювання.

У зв'язку з неналежним опрацюванням зазначених розділів АРВ розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено вимогами розділу IV Методики.

Одночасно зазначаємо, що у разі, якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікронідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики (Тест малого підприємництва) (далі – М-Тест). У разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва, проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта згідно з додатком 2 до Методики.

Проте розрахунки витрат для суб'єктів великого та середнього підприємництва не проведені, а наведені в М-Тесті розрахунки викликають сумнів, оскільки кількість суб'єктів господарювання, які підпадають під дію регулювання, наведена в розділі III АРВ не узгоджується з кількістю суб'єктів, для яких ці розрахунки проведені.

Встановлені недоліки АРВ не дозволяють зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також не дозволять у подальшому 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 АРВ не наведені прогнозні значення показників результативності регуляторного акта у кількісному виразі, які відповідно до пункту 10 Методики встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності регулятором актом.

Крім того, пропонуємо визначити у цьому ж розділі АРВ такий обов'язковий показник результативності регуляторного акта, як рівень проінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Розділ IX АРВ не містить інформації щодо конкретних періодів проведення базового та повторного відстеження результативності дії регуляторного акта, що не узгоджується з вимогами Методики.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому всієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не

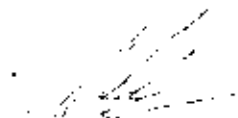


доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як: ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави. та збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства, з урахуванням наданих вище пропозицій, а аналіз його 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 результатом розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної регуляторної
служби України**



Ксенія Ляпіна

