



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 _____

**Неполоковецька селищна рада
Кіцманського району
Чернівецької області**
вул. Головна, 7, смт Неполоківці,
Кіцманський район,
Чернівецька область, 59330

*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 Неполоковецької селищної ради Кіцманського району Чернівецької області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна Неполоковецької селищної ради, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади, Типового договору оренди комунального майна» (далі – проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Неполоковецької селищної ради Кіцманського району Чернівецької області від 30.05.2019 № 380.

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

Щодо проекту рішення

Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Порядок передачі в оренду об'єктів комунального майна Неполоковецької селищної ради (далі – Порядок), Методику розрахунку орендної плати за користування майном комунальної власності і пропорції її розподілу (далі - проект Методика),



Мінімальні орендні ставки за використання комунального майна (далі – мінімальні ставки) та Типовий договір оренди комунального майна (далі – Типовий договір).

I. 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, регулюється законодавством відповідно до цього Кодексу.

На сьогодні, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності; 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).

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.

Згідно із статтею 7 Закону про оренду, орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом.

Відповідно до вимог статті 13 Закону про оренду передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Підсумовуючи наведене, чинними законодавствами України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати положення, яким регулюється порядок передачі в оренду об'єктів права комунальної власності територіальної громади.

Разом з тим повідомляємо, що відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають (затверджують):

- уповноважені органи управляти майном щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності (абзац третій статті 5 Закону про оренду);

- порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9 Закону про оренду);

- затверджують типові договори оренди майна (частина друга статті 10 Закону про оренду);

- методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19 Закону про оренду);

- порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22 Закону про оренду).

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, 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.

У зв'язку із зазначеним вище пропонуємо виключити із проекту рішення підпункт 1.1 пункту 1.

II. Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються 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 запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону про оренду. Таким чином, пропонуємо проект Методики викласти у редакції, аналогічній вимогам Методики № 786 з урахуванням нижче наданих рекомендацій:

1. Пункти 4, 5 та проекту Методики пропонуємо виключити як такі, що не стосуються предмету регулювання;

2. Пункт 7 проекту Методики пропонуємо виключити, оскільки договірні зобов'язання зазначаються у типових договорах оренди, затверджених відповідними органами місцевого самоврядування;

3. У пункті 9 проекту Методики наведено розшифрування значення із формули, а саме «Сор – орендна ставка, визначена у графі 2 додатку № 1 до цієї Методики». Пропонуємо цей пункт викласти у редакції, аналогічній пункту 8 Методики № 786;

4. У пункті 10 проекту Методики пропонуємо виключити формулу вартості орендованого нежитлового приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), як такої, що не передбачена вимогами Методики № 786;

5. Пункти 11, 12 проекту Методики щодо змісту формули пропонуємо викласти у редакції, аналогічній пункту 12 Методики № 786;

6. Формули щодо добової та погодинної орендної плати у пунктах 13, 14 проекту Методики пропонуємо виключити як такі, що не передбачені Методикою № 786;

7. Пункт 16 проекту Методики пропонуємо доповнити словами: «або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви»;

8. Пунктом 17 проекту Методики передбачається, що розмір орендної плати може переглядатися на вимогу однієї із сторін у разі зміни чинного законодавства щодо методики її розрахунку, змін цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

Водночас відповідно до частини другої статті 21 Закону про оренду розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, 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.

Ураховуючи зазначене вище, з метою уникнення перевищення повноважень, рекомендуємо пункт 17 виключити з проекту Методики.

9. Пропонуємо проект Методики доповнити положеннями, передбаченими пунктом 5, 10 Методики № 786 та додатком 1 до Методики № 786.

10. З метою сприяння розвитку малого підприємництва, пропонуємо розглянути можливість врахування у проекті Методики вимоги пункту 18 Методики № 786, яким визначено розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

III. Статтею 10 Закону про оренду передбачені істотні умови договору оренди майна, а саме: об'єкт оренди; термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Однак, у Типовому договорі, який пропонується затвердити, не передбачені деякі істотні умови, зокрема, обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; відновлення орендованого майна та умови його повернення; страхування орендарем взятого ним в оренду майна тощо.

Отже, Типовий договір пропонуємо привести у відповідність до вимог статті 10 Закону про оренду та чинного законодавства України.

Ураховуючи зазначене, проект рішення 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, та з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його 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) (далі - Методика).



У пункті 3 Тесту малого підприємництва до АРВ (далі - М-тест) не здійснено обрахунку «прямих» витрат, які понесуть 285 суб'єктів господарювання у разі прийняття регуляторного акта. Розробником застосовано недостатню для суб'єктів малого підприємництва деталізацію процесів та не враховані всі можливі витрати, які понесуть суб'єкти господарювання для реалізації вимог регулювання.

Вимоги Методики при здійсненні М-тесту розробником були враховані частково, що ставить під сумнів точність розрахунків та не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання та держави.

У зв'язку з відсутністю в АРВ всієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків витрат, розробником не доведена відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, зокрема принципу ефективності - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Неполоковецької селищної ради Кіцманського району Чернівецької області «Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна Неполоковецької селищної ради, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади, Типового договору оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу - до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

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

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



Володимир ЗАГОРОДНІЙ

