



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 _____

Жданівська сільська рада
Хмільницького району
Вінницької області
вул. Зої Космодем'янської, 8,
с. Війтівці, Хмільницький р-н,
Вінницька область, 22050

*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 проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Жданівської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області від 10.09.2019 № 486.

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

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Жданівської об'єднаної територіальної громади, що додається (далі - проект Типового договору).

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).

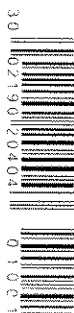
Відповідно до вимог частини другої статті 10 Закону про оренду органами місцевого самоврядування затверджуються типові договори оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Державна регуляторна служба України

ВІХ №8040/0/20-19 від 18.10.2019

с/п

Данілова Олена Вікторівна



1. Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначені істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектом Типового договору.

Отже, пропонуємо доповнити проект Типового договору істотними умовами, визначеними Законом про оренду, зокрема щодо: об'єкту оренди (складу і вартості майна з урахуванням її індексації), порядку використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

2. Пунктом 3.1. розділу 3 проекту Типового договору передбачено, що орендар вступає у строкове платне користування об'єктом оренди з моменту підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, що є додатком № 3 до цього Договору.

Частиною першою статті 2 Закону про оренду визначено, що орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Також, частиною першою статті 12 Закону про оренду визначено, що договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Враховуючи зазначене, пропонуємо пункт 3.1. розділу 3 проекту Типового договору викласти з урахуванням вимог передбачених частиною першою статті 2 та частиною першою статті 12 Закону про оренду.

3. Пропонуємо пункт 4.6 розділу 4 проекту Типового договору оренди доповнити реченням відповідно до вимог частини першої статті 21 Закону про оренду, а саме: «Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін».

4. Підпункт 5.2.10 пункту 5.2 розділу 5 та підпункт 6.1.1. пункту 6.1 розділу 6 проекту Типового договору оренди пропонуємо узгодити між собою в частині визначення порядку здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди з урахуванням вимог частини першої статті 10 Закону про оренду.

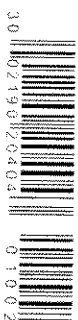
5. Підпункт 5.2.13 пункту 5.2 розділу 5 проекту Типового договору містить положення, що не передбачені Законом про оренду та не є предметом регулювання даного проекту, а саме: обов'язки орендаря щодо оформлення у встановленому законодавством порядку права користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди.

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо підпункт 5.2.13 пункту 5.2 розділу 5 проекту Типового договору виключити або зазначити ці положення у пункті 5.1 розділу 5, яким передбачені права орендаря.

6. Підпункт 6.1.2 пункту 6.1 розділу 6 проекту Типового договору оренди, яким визначено право орендодавця вимагати від орендаря дострокового розірвання договору та відшкодування збитків, пропонуємо привести у відповідність до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, якою встановлено, що Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін, а також на вимогу однієї із сторін за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

7. Пропонуємо виключити розділ 8 «Обставини, що виключають відповідальність» проекту Типового договору оренди, як такий, що не передбачений частиною першою статті 10 Закону про оренду.

Враховуючи зазначене, 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.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст та наповнення, 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 згідно з вимогами Методики розробник повинен чітко визначити причини виникнення проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у кількісному (грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, описати ситуацію щодо управління комунальним майном, що склалась на території Жданівської об'єднаної територіальної громади, проаналізувати причини та обґрунтувати, чому проблема потребує врегулювання, а також охарактеризувати та оцінити сфери, на які вона справляє найбільший негативний вплив.

Разом з тим в АРВ розробником не визначена проблема та причини її виникнення. Не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

Також не обґрунтовано можливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів та чинних регуляторних актів.

Зазначене не відповідає вимогам статті 4 Закону, зокрема принципу доцільності, оскільки розробником не доведена наявність проблеми, що потребує державного втручання, та не обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення.

У розділі II АРВ задекларовані розробником цілі державного регулювання викладені не чітко та не є вимірюваними.

У розділі III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожної з них.

Однак, при визначенні альтернативних способів досягнення цілей та під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів населення та суб'єктів господарювання розробником не наведено жодного 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 вирішення існуючої проблеми.

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.

Таким чином, у зв'язку з неналежним опрацюванням вказаних розділів АРВ, розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом IV додатка 1 до Методики.



Також потребує доопрацювання розділ VIII АРВ, який не містить обов'язкових прогнозних значень показників результативності регуляторного акта, а саме: кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і часу, 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 регуляторного акта. Крім того, зазначений розділ АРВ не містить прогнозних значень показників результативності регуляторного акта.

У пункті 3 Тесту малого підприємництва (далі – М-Тест) не обраховані «прямі» витрати, які понесуть суб'єкти господарювання, передбачені запропонованим регулюванням. При цьому розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва проведено теж формально, не враховані усі можливі витрати держави на забезпечення виконання регулювання.

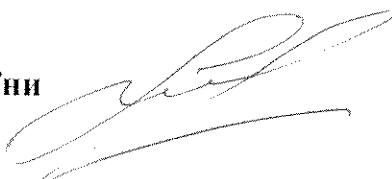
Враховуючи зазначене, розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання (пункт 4 М-Тесту) потребує уточнення і перерахунку.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даного проекту регуляторного акта, розробником не доведено 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.

Підсумовуючи наведене вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Жданівської об'єднаної територіальної громади» 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.

**Т.в.о. Голови Державної
регуляторної служби України**



О. МІРОШНІЧЕНКО

Данілова О.В.
Рудик Н.А.
0432 662737

