



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 _____

**Кобриново-Гребельська
сільська рада
Тальнівського району
Черкаської області**

вул. Жовтнева, 8, с. Кобринова Гребля,
Тальнівський р-н, Черкаська область,
20442

*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 Кобриново-Гребельської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсів на право оренди комунального майна, що належить Кобриново-Гребельській територіальній громаді та затвердження Методики розрахунку, ставки орендної плати, пропорції розподілу плати за оренду комунального майна, форми типового договору оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Кобриново-Гребельської сільської ради від 12.08.2019 № 158.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії сільської ради з питань бюджету і фінансів та з питань реалізації державної регуляторної політики та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити:

1. Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Кобриново-Гребельській територіальній громаді згідно з додатком № 1.

2. Методика розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати оренду комунального майна згідно з додатком № 2.

3. Типовий договір оренди індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна, що є комунальною власністю територіальної громади села згідно з додатком № 3.



Державна регуляторна служба України

ВИХ №7162/0/20-19 від 05.09.2019

Шухтіна Олена Юрївна



Щодо проекту рішення в цілому

Згідно з преамбулою, проект рішення розроблено, серед іншого, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» та Типового договору оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774. Однак, зазначеною постановою Кабінету Міністрів України та наказом Фонду державного майна України визначається виключно процедура проведення конкурсу на право оренди державного майна, зокрема цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у державній власності та форма Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності. У постанові та наказі відсутні норми, якими б рекомендувалося (доручалося) органам місцевого самоврядування розробити (затвердити) порядки проведення конкурсів та типові договори оренди комунального майна.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо виключити постанову Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» та наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 «Про затвердження договорів оренди» з преамбули проекту рішення.

Щодо проекту Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Кобриново-Гребельській територіальній громаді (далі – проект Порядку)

Відповідно до вимог частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди майна для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

1. У розділі IV проекту Порядку визначені особи, які можуть бути орендарями. Пропонуємо зазначений розділ привести у відповідність до статті 6 Закону про оренду.

2. Пункт 6.1. розділу VI проекту Порядку пропонуємо привести у відповідність до частини першої статті 7 Закону про оренду в частині уточнення суб'єктів, які можуть виступати з ініціативою щодо оренди майна.

3. Пунктом 7.1 розділу VII проекту Порядку визначено, що умовою конкурсу є, серед іншого, розмір орендної плати.

При цьому, частиною другою статті 19 Закону про оренду визначено, що орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

Враховуючи викладене, пропонуємо пункт 7.1 розділу VII проекту Порядку привести у відповідність до зазначених вимог Закону про оренду, доповнивши зазначену умову конкурсу словом «стартовий».



4. Останній абзац пункту 7.1 розділу VII проекту Порядку пропонуємо доповнити словами «у разі відсутності бюджетного фінансування таких витрат».

5. Пунктом 10.1 розділу X проекту Порядку визначено перелік документів, що подаються фізичними чи юридичними особами, які бажають укласти договір оренди.

Разом з тим, слід зазначати, що наказом Фонду державного майна України від 15.02.2013 № 201 (далі – Наказ № 201) затверджено перелік документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності, який пропонуємо взяти за аналог.

Крім того, пропонуємо врахувати положення Наказу № 201 у пункті 7.4 розділу VII проекту Порядку.

6. Проект Порядку, окрім процедури проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Кобриново-Гребельській територіальній громаді, містить й інші положення, що визначені Законом про оренду, проте, які не є предметом регулювання проекту Порядку (наприклад, розділ V, пункти 8.1-8.6 розділу VIII, 9.9-9.12 розділу IX, 10.7-10.14 розділу X та інші).

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо вищенаведені норми виключити з проекту Порядку.

Щодо проекту Методики розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати оренду комунального майна (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 (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика КМУ № 786).

Водночас, запропонований розробником проект Методики не відповідає вимогам Закону про оренду в частині його неузгодженості із вимогами Методики КМУ № 786.

1. Пункт 5 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 4 Методики КМУ № 786 в частині визначення послідовності розрахунку розміру орендної плати.

2. У пунктах 6 та 7 проекту Методики визначені формули, за якими розраховується розмір річної орендної плати за оренду цілісного майнового комплексу та розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна бюджетними організаціями). Пропонуємо привести зазначені формули у відповідність до вимог пунктів 5 та 8 Методики КМУ № 786 відповідно.

3. Пункт 9 проекту Методики пропонуємо виключити, як такий, що не передбачений Методикою КМУ № 786.



4. У пункті 10 проекту Методики визначена формула, за якою розраховується розмір місячної орендної плати за перший місяць. Пропонуємо привести зазначений пункт у відповідність до вимог пункту 12 Методики КМУ № 786.

5. Пункт 11 проекту Методики пропонуємо доповнити словосполученням «за поточний місяць», що відповідатиме вимогам пункту 13 Методики КМУ № 786.

6. Пункт 13 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики КМУ № 786 в частині повернення зайво перерахованих сум орендної плати.

3. У переліках найменувань цілісних майнових комплексів об'єктів комунальної власності та цільових призначень нерухомого майна комунальної власності, наведених розробником у додатках 1 та 2 до проекту Методики, пропонуємо взяти за аналог відповідні переліки, що зазначені у додатках 1 та 2 Методики КМУ № 786.

Щодо проекту Типового договору оренди індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна, що є комунальною власністю територіальної громади села (далі – проект Типового договору)

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.

1. Частиною першою статті 10 Закону про оренду визначені істотні умови договору оренди, частину з яких не передбачено проектом Типового договору. Пропонуємо доповнити проект Типового договору істотними умовами, визначеними Законом про оренду.

2. Текст проекту Типового договору містить посилання на «Балансоутримувача», проте ні в преамбулі проекту Типового договору, ні в інших розділах його не визначено. Отже, пропонуємо або виключити зазначене посилання, або конкретизувати.

3. Пункт 1.1 розділу 1 проекту Типового договору містить словосполучення «експертна оцінка». Пропонуємо замінити його на «незалежна оцінка» відповідно до змін, прийнятих постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2006 № 1846.

Крім того, у пункті 1.1 розділу 1 проекту Типового договору пропонуємо передбачити випадки, в яких складається акт оцінки відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами).

4. По тексту проекту Типового договору пропонуємо словосполучення «державної реєстрації Договору» замінити на «нотаріального посвідчення Договору».

5. У пункті 3.3 розділу 3 проекту Типового договору слова «розраховані Державною службою статистики України, розміщується на веб-сайті Фонду державного майна України» замінити на «розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики».

6. Пункт 3.5 розділу 3 проекту Типового договору пропонуємо привести у відповідність до частини другої статті 21 Закону про оренду в частині визначення підстав зміни розміру орендної плати.

7. Пунктом 3.7 розділу 3 проекту Типового договору передбачено сплату пені за несвоєчасно або не в повному обсязі сплачену орендну плату у розмірі 120 % облікової ставки НБУ за кожний день прострочення.

При цьому, статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» встановлено, що 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 встановлюються загальні умови укладення договорів, що породжують господарські зобов'язання, та передбачено, що сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, встановлення у проекті Типового договору фіксованого розміру пені не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

8. Пункт 5.8 розділу 5 проекту Типового договору пропонуємо викласти з урахуванням вимог статті 18-1 Закону про оренду, згідно з якою капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

9. У розділі 6 проекту Типового договору визначаються, зокрема, права орендаря, а у розділі 7 – обов'язки орендодавця.

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.

10. Пункт 8.2. розділу 8 проекту Типового договору, яким визначено право орендодавця виступати з ініціативою щодо розірвання Договору оренди, пропонуємо привести у відповідність до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, якою встановлено, що 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.

11. Статтею 26 Закону про оренду встановлено вичерпний перелік підстав припинення договору оренди. У зв'язку з цим, пропонуємо пункт 10.6 розділу 10 проекту Типового договору привести у відповідність до зазначеної статті Закону про оренду.

Враховуючи 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.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення

Наданий аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) не відповідає вимогам 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) (далі – Методика).

У розділі I «Визначення проблеми» АРВ, згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема, навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Разом з тим, в АРВ до проекту рішення 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 охарактеризовані та не оцінені сфери життя та діяльності, на які проблема має найбільший негативний вплив.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» 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, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей обмежився лише їх текстовим описом. Зокрема, не проведено розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава, 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 зв'язку з неналежним опрацюванням вказаних розділів АРВ, розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» додатка I до Методики.

У розділі VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ розробником не враховані вимоги пункту 10 Методики, а саме, відсутні такі обов'язкові показники результативності регуляторного акта, як 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.

Крім того, зазначений розділ АРВ не містить прогнозних значень показників результативності регуляторного акта.



Неврахування розробником вимог Методики в частині визначення показників результативності регуляторного акта не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження його результативності, як це передбачено статтею 10 Закону.

У пункті 3 Тесту малого підприємництва (далі – М-Тест) обраховані не всі витрати, які понесуть суб'єкти господарювання, передбачені запропонованим регулюванням, зокрема, витрати, що пов'язані з підготовкою документів для участі у конкурсі на право оренди комунального майна.

Крім того, не проведено розрахунку бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

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

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акта, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема таким, як доцільність - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми; збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави; ефективність - 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, пропонуємо привести проект рішення Кобриново-Гребельської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсів на право оренди комунального майна, що належить Кобриново-Гребельській територіальній громаді та затвердження Методики розрахунку, ставки орендної плати, пропорції розподілу плати за оренду комунального майна, форми типового договору оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням зазначених 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 (із 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

Шухтіна О.Ю. (097) 353-08-36

