



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 _____

Запорізька обласна рада

проспект Соборний, 164, м. Запоріжжя,
69107

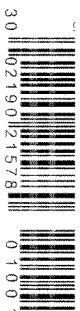
*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проекту регуляторного акта*

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 Запорізької обласної ради «Про нормативно-правові документи з питань приватизації майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листами Запорізької обласної ради від 19.08.2019 № 01-14/0637 та від 01.10.2019 № 01-14/0637.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Запорізької обласної ради з питань економічного розвитку, інвестицій, регуляторної політики та підприємництва, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити нормативно-правові документи з питань приватизації майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, а саме: Положення про порядок приватизації майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області (далі - проект Порядку), Положення про діяльність аукціонної комісії з продажу об'єктів приватизації, що належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області (далі – проект Положення) та Примірний договір купівлі-продажу об'єкта приватизації.

Згідно із преамбулою зазначений проект рішення Запорізької обласної ради розроблено керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» (із змінами), «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про оренду державного та комунального майна» (із змінами), «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (із змінами).



Державна регуляторна служба України

ВИХ №8293/0/20-19 від 31.10.2019

Мунтянов Олександр Степанович



Відповідно до статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР (далі – Закон № 280/97-ВР) виключно на пленарних засіданнях районними і обласними радами за дорученням відповідних рад вирішуються питання про продаж, передачу в оренду, концесію або під заставу об'єктів комунальної власності, які забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають в управлінні районних, обласних рад, а також придбання таких об'єктів в установленому законом порядку та питання щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

У свою чергу, згідно із частиною шостою статті 60 Закону № 280/97-ВР доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою.

Таким чином, приватизація майна комунальної власності здійснюється власниками або уповноваженими ними органами відповідно до закону, в інтересах територіальної громади з урахування економічної доцільності та ефективності, що вирішується на пленарних засіданнях сільських, селищних, міських, районних та обласних рад.

Також, Законом № 280/97-ВР встановлені основні принципи користування майном, яке належить територіальній громаді, які полягають в такому. Відповідно до статті 1 Закону № 280/97-ВР право комунальної власності - це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Згідно із статтею 60 Закону № 280/97-ВР 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 й оренду.

Крім того, при визначенні матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування частиною шостою статті 60 розділу III Закону № 280/97-ВР встановлено, що доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку.

При цьому майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

Отже, основними принципами володіння та користування майном територіальними громадами законодавець визначив доцільність, економність, ефективність, а також не послаблення в результаті майнових операцій економічних основ місцевого самоврядування.



Підсумовуючи вищенаведене, питання приватизації майна територіальної громади вирішуються органами місцевого самоврядування в кожному окремому випадку відповідно до закону.

Водночас проектом Порядку, відповідно до його змісту та наповнення, встановлюється загальний порядок приватизації майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області.

Проте, як вже підсумовувалось вище, приватизація комунального майна здійснюється відповідно до закону в кожному окремому випадку, а отже не потребує встановлення єдиного механізму (порядку) приватизації, незалежно від того, на який об'єкт нерухомого майна, що знаходиться у власності територіальних громад, буде поширюватися такий механізм (порядок).

Разом з тим, правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна регулюються Законом України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі - Закон № 2269-VIII).

Частиною п'ятою статті 3 Закону № 2269-VIII встановлено, що приватизація (відчуження) майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Також, частиною п'ятою статті 7 Закону № 2269-VIII встановлено, що повноваження органів місцевого самоврядування у сфері приватизації визначаються законами України і правовими актами органів місцевого самоврядування.

Розділом II Закону № 2269-VIII визначено порядок та способи приватизації комунального майна, який не передбачає прийняття органами місцевого самоврядування окремих положень про приватизацію об'єктів комунального майна.

Окрім того, жодним законом України не передбачені повноваження органів місцевого самоврядування щодо можливості та/або необхідності встановлювати порядки приватизації комунального майна, які носять, при цьому, загальний характер та можуть застосовуватися неодноразово і до будь-якого об'єкта майна.

2. Підпунктом другим пункту 7 проекту рішення пропонується внести зміни до рішення Запорізької обласної ради від 26.12.2013 № 36 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності» (далі – рішення № 36).

Відповідно до статті 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності - органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.



Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

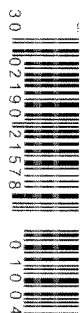
Згідно із пунктом 12 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 № 224) відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання для оцінки об'єктів державної власності здійснюється на конкурсних засадах у порядку, що встановлюється Фондом державного майна. В інших випадках проведення незалежної оцінки майна відповідно до вимог цієї Методики відбір суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання здійснюється замовником такої оцінки самостійно.

Законом № 280/97-ВР та Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», на які посилається розробник рішення № 36, та іншими законодавчими актами не передбачені повноваження обласних рад щодо затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності.

Враховуючи наведене вище, рішення № 36 не узгоджується із вимогами статті 4 Закону, зокрема, принципами доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Враховуючи вищезазначене, керуючись статтею 30 Закону, Державна регуляторна служба України звертається до Запорізької обласної ради з пропозицією вжити заходів щодо скасування рішення № 36 як такого, що не узгоджується з принципами державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності. У свою чергу зазначаємо, що надання Державною регуляторною службою України пропозицій щодо удосконалення проекту рішення в частині внесення змін до рішення № 36 відповідно до принципів державної регуляторної політики є неможливим у зв'язку з невідповідністю рішення № 36 чинному законодавству України.

3. Підпунктом 3 пункту 7 проекту рішення пропонується внести зміни до рішення Запорізької обласної ради від 06.04.2017 № 24 «Про нормативно – правові документи з питань орендних відносин для об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області» (далі – рішення № 24), а саме до: Порядку передачі в оренду нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області та обліковується на балансах комунальних підприємств та бюджетних закладів (установ чи організацій), а також іншого окремого індивідуально визначеного майна (далі – Порядок), Порядку проведення конкурсів на право укладання договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, Примірного договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області, що обліковується на балансах комунальних підприємств та бюджетних закладів



(установ чи організацій), Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області та пропорції її розподілу (далі – Методика).

3.1. Відповідно до вимог пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 280/97-ВР правовий режим майна спільної власності територіальних громад – майна переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, визначається законом.

Згідно із вимогами частини другої статті 287 Господарського кодексу України 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. Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна визначаються Законом про оренду та додаткового врегулювання, зокрема, шляхом затвердження Запорізькою обласною радою Порядку, не потребують.

3.2. Відповідно до вимог 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, типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування. Отже, пропонуємо затвердити Типовий договір оренди відповідно до вимог статті 10 Закону про оренду.

Принагідно звертаємо увагу, що згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін. Статтею 179 Господарського кодексу України, якою встановлено 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, установлення в типовому договорі оренди об'єктів комунальної власності фіксованих розмірів неустойки (пені, штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».



3.3. Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. 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 № 786).

Водночас Методика не у повній мірі відповідає наведеній нормі Закону про оренду в частині неузгодженості із вимогами Методики № 786, зокрема в такому: пропонуємо пункт 9 Методики виключити у зв'язку з невідповідністю вимогам Методики № 786; пункт 16 Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики № 786, згідно з яким 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. Також, пункт 10 Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог статті 10 Закону про оренду.

Враховуючи наведене вище, рішення № 24 не узгоджується із вимогами статті 4 Закону, зокрема, принципами доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Враховуючи вищезазначене, керуючись статтею 30 Закону Державна регуляторна служба України звертається до Запорізької обласної ради з пропозицією привести рішення № 24 у відповідність до вимог чинного законодавства України. У свою чергу зазначаємо, що надання Державною регуляторною службою України пропозицій щодо удосконалення проекту рішення є неможливим у зв'язку з невідповідністю рішення № 24 чинному законодавству України.

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

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



Олег МІРОШНІЧЕНКО

