



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 _____

**Лісівська сільська рада
Тальнівського району
Черкаської області**
вул. Янківська, 90/3, с. Лісове,
Тальнівський р-н, Черкаська
область, 20410

*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 Лісівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсів на право оренди комунального майна, що належить Лісівській 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 Лісівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області від 24.09.2019 № 370.

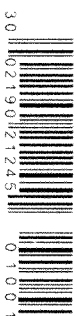
За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії сільської ради з питань планування, бюджету та фінансів, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити:

1. Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Лісівській територіальній громаді (додаток № 1).
2. Методику розрахунку, ставки орендної плати і пропорції розподілу плати за оренду комунального майна (додаток № 2).
3. Типовий договір оренди індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна, що є комунальною власністю територіальної громади села (додаток № 3).

Щодо Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна, що належить Лісівській територіальній громаді (далі – проект Порядку)

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



України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

2. Пункт 6.1. розділу VI проекту Порядку пропонуємо привести у відповідність до вимог 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 та 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 Лісівській територіальній громаді, містить й інші положення, що визначені Законом про оренду, проте, які не є предметом регулювання такого Порядку (наприклад, розділ V, пункти 8.1-8.6 розділу VIII, пункти 9.9-9.12 розділу IX, пункти 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 за 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 № 786).

Водночас запропонований розробником проект Методики не відповідає вимогам Закону про оренду в частині його неузгодженості з вимогами Методики № 786, зокрема:



1. Пункт 5 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 4 Методики № 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 № 786 відповідно.

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

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

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

7. 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 № 786.

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

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 його конкретизувати.

3. У пункті 1.1 розділу 1 проекту Типового договору словосполучення «експертна оцінка» пропонуємо замінити на слова «незалежна оцінка» відповідно до змін, внесених до Методики № 786, затверджених 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 складатиметься акт оцінки відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (із 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 вимог 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, 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.

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 вимог 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 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).

Під час проведення Тесту малого підприємництва (далі – М-Тест), зокрема розрахунку витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання, зазначені дані щодо кількості суб'єктів малого підприємництва, на яких розповсюджується регулювання, не узгоджуються з відповідними показниками в інших розділах АРВ.

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 неналежною підготовкою АРВ 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.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Лісівської сільської ради Тальнівського району Черкаської області «Про Порядок проведення конкурсів на право оренди комунального майна, що належить Лісівській 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.

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



О. МІРОШНІЧЕНКО