



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, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

**Носівська міська рада
Носівського району
Чернігівської області**

вул. Центральна, 20, м. Носівка,
Носівський район, Чернігівська
область, 17100

*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 Носівської міської ради Носівського району Чернігівської області «Про врегулювання відносин оренди майна, що належить до комунальної власності Носівської територіальної громади» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Носівської міської ради Носівського району Чернігівської області від 07.11.2019 № 18-07/3231.

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

I. Підпунктом 1.1 пункту 1 проекту рішення передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності Носівської територіальної громади згідно з додатком 1 (далі - проект Порядку).

Частиною шостою статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду), серед іншого встановлено, що органами місцевого самоврядування визначається порядок проведення конкурсу на право оренди для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №9130/0/20-19 від 06.12.2019

Проценко Сергій Жоржевич



1. Згідно із констатуючою частиною (преамбулою) проекту Порядку, зазначений порядок розроблений, серед іншого, відповідно до частини сьомої статті 9 Закону про оренду та з урахуванням Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 (далі - Порядок № 906).

Водночас частину сьому статті 9 Закону про оренду виключено на підставі Закону України від 21.04.2011 № 3269-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», а Порядок № 906 визначає виключно процедуру 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**.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо виключити посилання на частину сьому статті 9 Закону про оренду та на Порядок № 906 з преамбули проекту Порядку.

2. У підпункті 2 пункту 7 проекту Порядку встановлений перелік документів, які подаються претендентами - юридичними та фізичними особами для участі в конкурсі, та містять відомості про них. Згідно із зазначеним переліком для участі в конкурсі претенденту необхідно подати, серед іншого, завірену належним чином копію виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини сьомої статті 11 Закону України від 15.05.2003 № 755-IV «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (далі - Закон № 755) державні органи, у тому числі суди, органи Національної поліції, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, а також органи місцевого самоврядування та їх посадові особи безоплатно отримують відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - ЄДР) з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України в порядку надання відомостей з ЄДР, крім випадків, передбачених цим Законом.

Відповідно до пункту 1 розділу VI Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, який затверджений наказом Міністерства юстиції України від 10.06.2016 № 1657/5 (zareєстрований в Міністерстві юстиції України 10.06.2016 за № 839/28969) доступ державних органів, у тому числі судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, а також органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб чи інших визначених законом осіб до відомостей ЄДР забезпечується через портал електронних сервісів, у тому числі шляхом автоматизованого



доступу з використанням програмних засобів ведення інформаційно-телекомунікаційних систем відповідних державних органів за допомогою прикладного програмного інтерфейсу ЄДР за допомогою прикладного програмного інтерфейсу), шляхом отримання витягу з ЄДР в електронній формі, а також до документів, що містяться в реєстраційній справі, в електронній формі.

Разом з тим, Законом України від 02.10.2012 № 5410-VI «Про внесення змін до деяких законів України щодо необхідності обов'язкового надання витягів та виписок з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців» скасовано вимогу щодо обов'язкового подання суб'єктами господарювання органам державної влади паперових виписок, витягів з ЄДР.

Частиною сьомою статті 9 Закону України «Про адміністративні послуги» встановлено, що суб'єкт надання адміністративної послуги не може вимагати від суб'єкта звернення документи або інформацію, що перебувають у володінні суб'єкта надання адміністративних послуг або у володінні державних органів, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ або організацій, що належать до сфери їх управління.

У зв'язку із змінами, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі суб'єкта звернення, на підставі відомостей у заяві шляхом доступу до вказаного реєстру. При цьому пропонуємо з підпункту 2 пункту 7 проекту Порядку виключити вимогу щодо подання претендентами на участь у конкурсі копій виписок з ЄДР або свідоцтв про державну реєстрацію.

3. Пунктом 24 проекту Порядку передбачається встановити, що протокол у день проведення засідання конкурсної комісії підписується головою конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступником голови конкурсної комісії) та секретарем конкурсної комісії.

У зазначеному пункті проекту Порядку пропонуємо взяти за аналог вимоги пункту 27 Порядку № 906, відповідно до яких протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами конкурсної комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу.

4. У пункті 29 проекту Порядку пропонуємо навести посилання на додаток 2 до проекту рішення, яким затверджується Методика розрахунку орендної плати за майно, що знаходиться в комунальній власності Носівської міської ради та пропозиції її розподілу.

II. Підпунктом 1.3 пункту 1 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди майна комунальної власності Носівської територіальної громади згідно з додатком 3 (далі - проект Типового договору).

Відповідно до частини другої статті 10 Закону про оренду до повноважень органів місцевого самоврядування відносяться, зокрема,



розробка і затвердження типових договорів оренди майна, що перебуває у комунальній власності.

Водночас запропонований розробником проект Типового договору не у повній мірі відповідає нормам Закону про оренду, а тому пропонуємо таке.

1. Пункт 3.6 розділу 3 «Орендна плата» проекту Типового договору доопрацювати в частині встановлення вимоги щодо 5-ти денного терміну повернення орендодавцем зайвої суми орендної плати орендарю за його заявою.

2. Пункт 4.4 розділу 4 «Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого майна» проекту Типового договору містить посилання на Положення про оренду майна комунальної власності Носівської об'єднаної територіальної громади та Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523.

Звертаємо увагу, що чинним законодавством України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати будь-які положення або порядки оренди майна комунальної власності. Крім того, наказ Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523 втратив чинність згідно із наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.06.2018 за № 711/32163.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо виключити пункт 4.4 з розділу 4 проекту Типового договору.

3. Проектом Типового договору визначаються права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Разом з тим, зазначені розділи не враховують окремих прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Так, відповідно до вимог частини четвертої статті 13 Закону про оренду, орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

Згідно із вимогами частини третьої статті 18¹ Закону про оренду якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право: відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.



Також, права орендаря, передбачені проектом Типового договору (розділ 6), доцільно доповнити вимогами частини другої статті 28 Закону про оренду, якою встановлено, що орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Крім того, пункт 6.3. розділу 6 «Права орендаря» проекту Типового договору потребує редакційного редагування, а саме, пропонуємо слово «державного» замінити словом «міського».

4. Пунктом 9.1 розділу 9 «Відповідальність і вирішення спорів за договором» проекту Типового договору пропонується встановити вимоги щодо сплати неустойки в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожний день прострочення у разі невиконання орендарем обов'язків щодо повернення об'єкта оренди у встановлений орендодавцем термін та за прострочення по сплаті орендної плати.

Разом з тим, згідно із вимогами статті 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 типових договорах оренди об'єктів комунальної власності фіксованих розмірів неустойки (пені) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо фіксовані розміри неустойки (пені) з тексту проекту Типового договору виключити.

5. Пунктом 9.2 розділу 9 «Відповідальність і вирішення спорів за договором» проекту Типового договору передбачено, що у разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує орендодавцю штраф у розмірі 50 % від суми заборгованості.

Водночас відповідно до частини шостої статті 19 Закону про оренду, стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Отже, пропонуємо з тексту проекту Типового договору виключити пункт 9.2 розділу 9 «Відповідальність і вирішення спорів за договором».

Підсумовуючи наведене вище, 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 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), а саме:

- не оцінена важливість проблеми (необхідно навести значення даних, які підтверджують існування проблеми та характеризують її масштаб у цифровому вимірі);
- цілі сформульовані загальними критеріями, не мають якісного, кількісного та часового виміру показників, що у подальшому не дає можливості визначити ступінь їх досягнення запропонованим регулюванням;
- при оцінці впливу на сферу інтересів держави, населення та суб'єктів господарювання, не зазначено та не проведено порівняння вигод та витрат від застосування кожної з альтернатив у кількісному (грошовому) виразі; не наведено розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджувало б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволить у подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

Крім того, в Тесті малого підприємництва (далі – М-тест) розробником не обраховані «прямі» витрати, які виникатимуть у суб'єктів господарювання, наприклад, на сплату орендної плати тощо.

Принагідно звертаємо увагу, що при проведенні оцінки вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання у Тесті малого підприємництва (М-тесті), під час здійснення оцінки вартості виконання процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання розробником має передбачатися, що вартість зазначеної процедури у перший рік дії регуляторного акта дорівнює вартості цієї процедури за п'ять років регулювання.

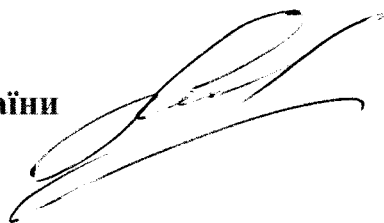
Отже, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема, відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та 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 вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими пропозиціями, а аналіз його регуляторного впливу - до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінам, 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**



Олег МІРОШНІЧЕНКО



Сергій ПРОЦЕНКО (095-271-43-03)