



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____

на № _____ від _____ 20__ р.

Маловисківська міська рада Кіровоградської області

вул. Спортивна, 6,
м. Мала Виска,
Кіровоградська область, 26200

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проектів регуляторних актів*

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 проекти рішень Маловисківської міської ради Кіровоградської області «Про затвердження Порядку добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земель комунальної форми власності на території Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади з порушенням вимог законодавства» (далі – проект рішення 1), «Про затвердження Порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення 2), «Про затвердження Положення про діяльність аукціонної комісії для продажу об'єктів спільної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення 3), «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Маловисківської ОТГ» (далі – проект рішення 4), «Про затвердження Положення про Орган приватизації об'єктів комунальної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення 5), «Про затвердження Положення про порядок присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у Маловисківській міській об'єднаній територіальній громаді» (далі – проект рішення 6), «Про затвердження Положення про Порядок відчуження майна комунальної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення 7), «Про затвердження Положення про приватизацію об'єктів комунальної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (малу приватизацію)» (далі – проект



Державна регуляторна служба України

ВІХ №168/0/20-20 від 11.01.2020



Онщенко Наталія Аркадіївна

рішення 8), «Про створення органу приватизації житлового фонду, та порядку передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян Маловисківської ОТГ» (далі – проект рішення 9), а також документи, що надані до них листом Маловисківської міської ради Кіровоградської області від 05.12.2019 № 01-12/1885.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків регуляторної комісії Маловисківської міської ради та аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення 3, проекту рішення 5, проекту рішення 9

Відповідно до вимог статті 1 Закону зазначені проекти рішень Маловисківської міської ради Кіровоградської області не містять норм регуляторного характеру, а їх прийняття не потребує реалізації процедур, передбачених цим Законом.

Щодо проекту рішення 1

Проектом рішення пропонується затвердити Порядок добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земель комунальної форми власності на території Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади з порушенням вимог законодавства, а також додатки до нього (далі – проект Порядку).

Відповідно до преамбули проект рішення 1 розроблений з метою захисту інтересів Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, забезпечення реалізації принципу платності використання земельних ділянок комунальної форми власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, встановлення механізму відшкодування безпідставно збережених коштів за їх використання без державної реєстрації прав на них та недопущення втрат місцевого бюджету об'єднаної територіальної громади, відповідно до статті 14, частини першої статті 67 Конституції України, статей 189, 206 Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України. Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про землеустрій», керуючись пункту 34 частини 1 статті 26, статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280) визначено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються відповідно до закону питання регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України).



Земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України).

Відповідно до абзацу другого розділу 3 проекту Порядку в проекті рішення 1 термін «безпідставно збережене майно» визначається як кошти (у розмірі орендної плати), які землекористувач зберіг у себе без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки (Маловисківської міської ради) та які мав заплатити за користування нею до моменту оформлення права (користування або власності) на неї.

Отже, проектом рішення 1, по суті, встановлюється порядок добровільного відшкодування землекористувачами Маловисківській міській об'єднаній територіальній громаді недержавних доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

З огляду на вимоги пункту „д” статті 156 Земельного кодексу України зазначена процедура є відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам.

Питання відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам врегульовано главою 24 Земельного кодексу України.

Згідно із вимогами частини третьої статті 157 Земельного кодексу України порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 (далі – Порядок відшкодування збитків).

Пунктом 2 Порядку відшкодування збитків встановлено, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Отже, нормативно-правовими актами України, у тому числі й зазначеними в преамбулі проекту рішення 1, не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо затвердження положень (порядків) про визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також порядків добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земель.

Враховуючи наведене вище, проект рішення 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципами доцільності – обґрунтована необхідність запровадження 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.



Щодо проекту рішення 2

Проектом рішення 2 передбачається затвердити Порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 1), Положення про цільовий фонд створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 2), Типовий договір про пайову участь замовників будівництва у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 3).

Згідно із преамбулою проект рішення 2 розроблено відповідно до вимог статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Законом України від 20.09.2019 № 132-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» внесені зміни, зокрема, і до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким, серед іншого, виключено статтю 40 цього Закону.

Таким чином, повідомляємо про відсутність правових підстав для прийняття проекту рішення Маловисківської міської ради Кіровоградської області «Про затвердження порядку залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі замовників у розвитку інфраструктури Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади».

Враховуючи зазначене, проект рішення 2 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом 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.

Щодо проекту рішення 4

Проектом рішення 4 планується затвердити:

- Положення про оренду комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 1);
- Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 2);
- Методику розрахунку орендної плати за майно Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду, (додаток 3);
- Типовий договір про передачу комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади в оренду (додаток 4).

Згідно з преамбулою проект рішення 4 розроблено відповідно до глави 58 Цивільного кодексу України, статей 283 - 289, 291 Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», керуючись пунктом 31 частини першої статті 26 та частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».



Згідно з частиною п'ятою статті 60 Закону № 280 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, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, 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 і оренду.

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, врегульовано Законом України від 10.04.1992 № 2269 «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 2269-XII).

Частиною першою статті 7 Закону № 2269-XII визначено, що орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею комунального майна в оренду, визначено Законом № 2269-XII та додаткового врегулювання шляхом затвердження рішень органами місцевого самоврядування, зокрема щодо встановлення положень про оренду майна, не потребують.

Разом з цим відповідно до Закону № 2269-XII для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органи місцевого самоврядування визначають:

- уповноважені органи управляти майном щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності (абзац третій статті 5);
- порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9);
- типові договори оренди майна (частина друга статті 10);
- методику розрахунку орендної плати та пропорції розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19);
- порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22).

За таких обставин, додаток 1 до проекту рішення 4, яким встановлюється Положення про оренду комунального майна об'єднаної територіальної громади міста Мала Виска (регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності

Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, та майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна) потребує виключення з проекту рішення 4 як такий, що містить ознаки невідповідності вимогам законодавства.

Додатком 2 до проекту рішення 4 затверджується Порядок проведення конкурсу на право оренди майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Порядку), який визначає процедуру проведення конкурсу на право оренди майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, зокрема цілісних майнових комплексів комунальних підприємств Маловисківської міської територіальної громади, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності (далі - об'єкт).

Відповідно до абзацу другого пункту 4 проекту Порядку оголошення про проведення конкурсу на право оренди майна оприлюднюється на офіційному веб-сайті Маловисківської міської ради.

Разом з цим частиною четвертою статті 9 Закону № 2269-ХІІ встановлено, що орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, - органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації **розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації** та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Отже, абзац другий пункту 4 проекту Порядку потребує приведення до вимог Закону № 2269-ХІІ щодо визначення засобів масової інформації, в яких розміщується оголошення про намір передати майно в оренду.

Пропонуємо також внести редакційні правки до пункту 25 проекту Порядку в частині обов'язкової публікації результатів конкурсу у виданнях, в яких було надруковано оголошення про конкурс, та оприлюднення на веб-сайті орендодавця.

Пункт 7 проекту Порядку потребує приведення до вимог законодавства України в частині переліку документів, що подає претендент для участі в конкурсі, а саме: виключення вимоги надання базового витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, який виданий не більше як за 30 днів до дня подачі документів, як такої, що не відповідає нормам законів України «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», «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців», наказу Міністерства юстиції України від 31.03.2015 № 466/5 «Про деякі питання надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців»).

Додатком 3 до проекту рішення 4 затверджується Методика розрахунку орендної плати за майно Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду (далі – проект Методики).

Частиною другою статті 19 Закону № 2269-XII визначено, що методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у комунальній власності 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).

Разом з цим, у пункті 8 проекту Методики показник «Вп» визначений як вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна, без ПДВ, грн.

Відповідно до частини четвертої статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» у випадках проведення незалежної оцінки майна **складається звіт про оцінку майна**. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування **складається акт оцінки майна**. Вимоги до звітів про оцінку майна та актів оцінки майна встановлюються відповідно до статті 12 цього Закону.

Крім того, згідно з нормами пункту 8 Методики показник «Вп» - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.

Отже пропонуємо пункт 8 проекту Методики привести до вимог пункту 8 Методики щодо визначення показника «Вп», а також виключити з тексту словосполучення «без ПДВ».

Пунктом 10 проекту Методики пропонується розмір стартової орендної плати за один місяць розраховувати на основі розміру річної орендної плати (Опл), визначеної в пунктах 8 – 9 проекту Методики, за формулою:

$$\text{Опл.міс.ст.} = \text{Опл} / 12.$$

Натомість, відповідно до абзацу четвертого пункту 2 Методики у разі визначення орендаря на конкурсних засадах **орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова**, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

Абзацом першим пункту 4 Методики встановлено, що орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. **На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць** розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Вищезазначене дозволяє припустити, що стартовою орендною платою є розмір орендної плати за базовий місяць, який, відповідно до пункту 12 Методики розраховується за формулою:

$$\text{Опл. міс.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Крім того, пунктом 10 проекту Методики визначено формули розрахунку розмірів стартової орендної плати за 1 добу, стартової орендної плати за 1 годину які мають додаткові збільшуючі коефіцієнти. Зазначені формули не передбачені Методикою, а необхідність їх впровадження (економічна вигода від їх впровадження) не доведена в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення 4.

З огляду на вищезазначене пропонуємо виключити пункт 10 з проекту Методики, а при визначенні стартової орендної плати керуватися розрахунком орендної плати за базовий місяць.

Пункт 11 проекту Методики (яким встановлюється формула розрахунку розміру місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди чи перегляду розміру орендної плати) потребує приведення до вимог пункту 12 Методики в частині застосування наведеної формули для розрахунку орендної плати за базовий місяць.

Також розмір орендної плати за перший місяць оренди визначати шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди, як це передбачено пунктом 12 Методики.

Пункт 15 проекту Методики містить норми, які можуть створювати додаткові корупційні ризики за рахунок відсутності чіткої формули (методики) розрахунку розміру річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного об'єкта оренди (крім нерухомого).

Пропонуємо привести пункт 15 проекту Методики до вимог пункту 18 Методики.

Абзац другий пункту 17 проекту Методики підлягає виключенню як такий, що не є предметом регулювання проекту рішення 4.

Пункт 2 приміток таблиці № 2 пункту 20 проекту Методики потребує виключення як такий, що містить норми, які можуть створювати додаткові корупційні ризики за рахунок надання комісії права встановлювати інший розмір орендної ставки, ніж передбачений проектом Методики.

Також пропонуємо доповнити додаток 3 до проекту рішення 4 пропорціями розподілу орендної плати між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем, як це передбачено частиною другою статті 19 Закону № 2269-ХІІ та Методикою.

Додатком 4 до проекту рішення 4 затверджується типовий договір про передачу комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (далі – Типовий договір).

Назва додатка 4 до проекту рішення 4 потребує редакційних правок в частині уточнення цілі передачі комунального майна, а саме: доповнення назви фразою «у строкове платне користування» або «в оренду».

Пункт 2.3 розділу 2 Типового договору потребує редакційних правок в частині зазначення повної назви Методики оцінки. Пропонуємо викласти пункт 2.3 у наступній редакції: «2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному відповідно до Методики оцінки майна, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 року № 224).».

Пункт 3.1 розділу 3 Типового договору потребує приведення до вимог частини другої статті 19 Закону № 2269-ХІІ, якою передбачено, що методика розрахунку орендної плати визначається органами місцевого самоврядування для об'єктів, що перебувають у комунальній власності на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Зокрема, пропонуємо фразу «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої постановою № 786 від 04 жовтня 1995 р. Кабінету Міністрів України (далі - Методика)» замінити на фразу «Методики розрахунку орендної плати за майно Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду, затвердженої рішенням Маловисківської міської ради від « » _____ 20__ року № _____ (далі - Методика)».

В пунктах 5.6 та 5.7 розділу 5 Типового договору пропонуємо словосполучення «виконавчого комітету міської ради» замінити на слово «Орендодавця».

Розділ 8 Типового договору потребує внесення редакційних правок, а саме виключення з пункту 8.1 словосполучення «та ефективність», а з пункту 8.2 - фразу «не приступив до проведення поточного, капітального ремонту майна».

Враховуючи вищевикладене, проект рішення 4 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, та доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Разом з цим звертаємо увагу, що з 01.02.2020 набирає чинності **новий Закон України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»** (далі – Закон № 157-IX). Вимогами статті 2 Закону № 157-IX встановлено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог **цього Закону**.

Таким чином пропонуємо доопрацювати проект рішення 4 з урахуванням вимог Закону № 157-IX.

Щодо проекту рішення 6

Проектом рішення 6 планується затвердити Положення про порядок присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у Маловисківській міській об'єднаній територіальній громаді.

Статтею 25 Закону № 280 визначено, що сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.

Відповідно до пунктів 41 та 42 статті 26 Закону № 280 виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються, серед іншого:

прийняття рішень з питань адміністративно-територіального устрою в межах і порядку, визначених цим та іншими законами;

затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації.

Статтею 37 Закону № 280 встановлено, що до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема, такі власні (самоврядні) повноваження:

підготовка і внесення на розгляд ради питань щодо найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, парків, скверів, мостів та інших споруд, розташованих на території відповідного населеного пункту;

підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо питань адміністративно-територіального устрою в порядку і межах повноважень, визначених законом.

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності встановлені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до вимог статті 6 зазначеного закону управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється, серед іншого, органами місцевого самоврядування.

Натомість, нормативно-правовими актами України, у тому числі і зазначеними в преамбулі проекту рішення 6, не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо затвердження порядків (положень) про присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості населених пунктів.

Додатково інформуємо, що Кабінет Міністрів України постановою від 27.03.2019 № 367 «Деякі питання дерегуляції господарської діяльності» (далі – постанова № 367) вніс зміни до низки нормативно-правових актів з метою скасування зайвих адміністративних процедур, які ускладнюють ведення підприємницької діяльності.

Також постановою № 367 затверджений Тимчасовий порядок реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна.

Відповідно до пункту 2 постанови № 367 присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна з 01 липня 2019 року здійснюється виключно відповідно до Тимчасового порядку реалізації експериментального



проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна, затвердженого цією постановою.

Враховуючи вищевикладене, проект рішення 6 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, та доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Щодо проекту рішення 7 та проекту рішення 8

Проектом рішення 7 пропонується затвердити Положення про порядок відчуження майна комунальної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади.

Проектом рішення 8 – затвердити Положення про приватизацію об'єктів комунальної власності Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (малу приватизацію).

Правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна регулює Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 № 2269-VIII (далі – Закон № 2269).

Згідно з пунктом 22 частини першої статті 1 Закону № 2269 термін «приватизація державного або комунального майна (далі – приватизація)» вживається в такому значенні: платне відчуження майна, що перебуває у державній або комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які відповідно до цього Закону можуть бути покупцями».

Відповідно до частини п'ятої статті 3 Закону № 2269 приватизація (відчуження) майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Статтею 11 Закону № 2269 встановлено, що перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Заяви про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до органів приватизації територіальних громад і розглядаються ними в порядку, встановленому відповідними місцевими радами.

Відповідно до статті 15 Закону № 2269 для продажу об'єктів малої приватизації державними органами приватизації, органом місцевого самоврядування протягом 10 робочих днів з дня прийняття рішення про приватизацію об'єкта утворюється аукціонна комісія, діяльність якої регулюється положенням, що затверджується Фондом державного майна України, органом місцевого самоврядування.

Статтею 7 Закону № 2269 визначено, що повноваження органів місцевого самоврядування у сфері приватизації визначаються законами України і правовими актами органів місцевого самоврядування.

Водночас абзацом першим пункту 30 частини першої статті 26 Закону № 280 встановлено, що до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад відноситься, зокрема, прийняття, виключно на пленарних

засіданнях таких рад, рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження місцевих програм приватизації, а також переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі приватизації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів комунальної власності, у тому числі на умовах концесії, про створення, ліквідацію, реорганізацію та перепрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади.

Згідно із частиною шостою статті 60 Закону № 280 доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою.

Відповідно до статті 29 Закону № 280 до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, проектів місцевих програм приватизації та переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; організація виконання цих програм; подання раді письмових звітів про хід та результати відчуження комунального майна.

Таким чином, відчуження об'єктів комунальної власності, у тому числі і приватизація таких об'єктів, здійснюється за рішенням власника або уповноваженого ним органу відповідно до підготовлених виконавчими органами сільських, селищних, міських рад пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, а на підставі таких пропозицій, виключно на пленарних засіданнях таких рад, приймаються рішення щодо відчуження відповідно до закону зазначеного майна.

Також, Законом № 280 встановлено основні принципи користування майном, що належить територіальній громаді, які полягають в такому.

Відповідно до статті 1 Закону № 280 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 частиною п'ятою статті 60 Закону № 280 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, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, 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 частинами шостою та сьомою статті 60 Закону № 280 встановлено, що доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, 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, з ефективність, а також не послаблення в результаті майнових операцій економічних основ місцевого самоврядування.

Таким чином, відчуження майна комунальної власності здійснюється власниками або уповноваженими ними органами відповідно до закону, в інтересах територіальної громади, з урахування його економічної доцільності та ефективності, що вирішується на пленарних засіданнях сільських, селищних, міських рад з урахуванням пропозицій щодо порядку та умов відчуження такого майна, підготовлених виконавчими органами відповідних рад.

У зв'язку із зазначеним вище, питання відчуження майна територіальної громади вирішуються органами місцевого самоврядування в кожному окремому випадку відповідно до закону.

Окрім цього, нормативно-правовими актами України, у тому числі й зазначеними в преамбулах проектів рішень 7 і 8, не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо можливості та/або необхідності встановлювати положення (порядки) відчуження та приватизації комунального майна, які носять, при цьому, загальний характер та можуть застосовуватися неодноразово і до будь-якого об'єкта майна.

Враховуючи вищевикладене, проект рішення 7 та проект рішення 8 не узгоджуються з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами адекватності - відповідності форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, та доцільності - обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення 4

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення 4 (далі – АРВ), зокрема, зміст, структура та наповнення не 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).

Так, в АРВ надана інформація щодо 11 суб'єктів мікро підприємництва, що складає 100 % від загальної кількості суб'єктів, які підпадають під дію регулювання.

Одночасно зазначаємо, що у разі, якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва, згідно із додатком 4 до Методики (Тест малого підприємництва). У разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва, проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, згідно із додатком 2 до Методики. Однак, вищезазначені розрахунки в АРВ не наведені.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема відсутністю в ньому усієї необхідної інформації та розрахунків розробником не доведена відповідність проекту рішення 4 принципам державної регуляторної політики, таким 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.

Підсумовуючи вищенаведене Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Маловисківської міської ради Кіровоградської області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Маловисківської ОТГ» у відповідність до вимог чинного законодавства України, а аналіз регуляторного впливу до нього – 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**



Олег МІРОШНІЧЕНКО

