



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.

**Виконавчий комітет
Осипенківської сільської ради
Бердянського району
Запорізької області**
вул. Маріупольське шосе, 23,
с. Осипенко, Бердянський район,
Запорізька область, 71160

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проекту регуляторного акта*

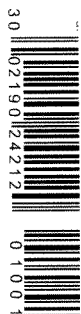
Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Осипенківської сільської ради Бердянського району Запорізької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листами виконавчого комітету Осипенківської сільської ради Бердянського району Запорізької області від 06.09.2019 № 1828 та від 07.11.2019 № 2241.

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

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади згідно із додатком 1 (далі – проект Положення).

Відповідно до вимог пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» правовий режим майна спільної власності територіальних громад – майна переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, визначається законом.

Вимогами частини другої статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що 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 Осипенківською сільською радою проекту Положення, не потребують.

Враховуючи наведене вище пропонуємо виключити пункт 1 з проекту рішення.

2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 2 (далі – Порядок).

Згідно із частиною шостою статті 9 Закону про оренду порядок проведення конкурсу визначається органами місцевого самоврядування для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Разом з цим Порядок потребує редакційних правок та приведення до вимог чинного законодавства, зокрема в такому.

2.1 У пункті 3 та підпункті 35.7 пункту 35 Порядку розробник посилається на пункти проекту Положення.

Оскільки чинними законами України та іншими нормативно-правовими актами не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати положення, яким регулюється порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, пропонуємо виключити із Порядку посилання на пункти проекту Положення.

2.2 У пункті 6 Порядку пропонуємо слово «Положення» замінити на слово «Порядок».

2.3 Норми абзацу третього пункту 9 Порядку суперечать нормам абзацу тринадцятого пункту 13 Порядку в частині термінів опублікування оголошення до початку проведення конкурсу.

2.4 Пунктом 12 Порядку визначено, що для участі в конкурсі претендент подає на розгляд конкурсної комісії відомості про претендента, зокрема витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, що не відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», частиною сьомою статті 11 якого встановлено, що 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 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 Єдиного державного реєстру, крім випадків, передбачених цим Законом.

У зв'язку з цим, отримання відповідної інформації пропонуємо здійснювати без участі претендента, на підставі відомостей у заяві шляхом доступу до вказаного реєстру.

2.5 Норми абзацу третього пункту 14 Порядку суперечать нормам абзацу першого пункту 16 Порядку в частині правомочності засідання членів конкурсної комісії.

3. Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 3 (далі – Методика).

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

З метою приведення Методики у відповідність до вимог, встановлених Законом про оренду та Методикою № 786, пропонуємо таке:

3.1 підпункт 5.2 пункту 5 Методики в частині визначення розрахунку орендної плати за перший місяць оренди викласти у редакції, аналогічній пункту 4 Методики № 786;

3.2 в пункті 8 Методики розшифрування показника *Сор* (орендна ставка за використання нерухомого майна) привести у відповідність до вимог пункту 8 Методики № 786;

3.3 пункти 11 - 13 Методики щодо змісту формули викласти у редакції, аналогічній пунктам 12, 13 Методики № 786;

3.4 формули щодо добової орендної плати у пунктах 10, 13 Методики виключити як такі, що не передбачені Методикою № 786;

3.5 виключити пункт 14 Методики, яким затверджується формула перерахунку орендної плати при зміні площі об'єкта оренди, як такий, що не передбачений вимогами Методики № 786;

3.6 пункт 19 Методики потребує редакційних правок щодо утримання або часткового фінансування за рахунок бюджету м. Помічна;

3.7 найменування орендних ставок за використання нерухомого майна, встановлених в таблиці 2 Методики, привести у відповідність до вимог додатка 2

до Методики № 786, наприклад пункт 32 потребує редакційних правок щодо розміщення громадських приймалень депутатів Київської міської ради.

4. 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.

Пунктом 4 проекту рішення передбачається затвердити типовий договір про передачу комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади в оренду згідно із додатком 4 (далі – Типовий договір).

Пропонуємо у Типовому договорі врахувати такі пропозиції до нього.

4.1 У пункті 3.1 розділу 3 Типового договору слово «базовий» потребує виключення, що відповідатиме вимогам пункту 4 Методики № 786.

4.2 Пунктом 3.7 розділу 3 та пунктом 9.3 розділу 9 Типового договору передбачається, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь орендодавця з урахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

Однак, згідно з частиною другою статті 231 Господарського кодексу України за порушення строків виконання зобов'язання стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка вартості товарів (робіт, послуг), з яких допущено прострочення виконання за кожний день прострочення, у разі якщо порушено господарське зобов'язання, в якому хоча б одна сторона є суб'єктом господарювання, що належить до державного сектора економіки, або порушення пов'язане з виконанням державного контракту, або виконання зобов'язання фінансується за рахунок Державного бюджету України чи за рахунок державного кредиту, штрафні санкції застосовуються, якщо інше не передбачено законом чи договором.

Крім того, відповідно до статті 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» фіксований розмір пені за кожен день прострочення зазначається за згодою сторін.

Таким чином, пропонуємо з пункту 3.7 розділу 3 та пункту 9.3 розділу 9 Типового договору виключити фіксовані розміри пені за кожен день прострочення.

4.3 Відповідно до пункту 16 Методики № 786 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.

Пропонуємо пункт 3.8 Типового договору привести у відповідність до вимог пункту 16 Методики № 786.

4.4 Відповідно до частини другої статті 18¹ Закону про оренду капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

У зв'язку із цим пропонуємо зобов'язання орендаря щодо здійснення ним капітального ремонту виключити із пункту 5.6 розділу 5 Типового договору.

4.5 Пунктом 5.10 розділу 5 Типового договору передбачається зобов'язати орендаря оформити у встановленому законодавством порядку право користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди.

Згідно із частиною третьою статті 10 Закону про оренду «інші умови» у договорі можуть бути передбачені лише за згодою сторін. Проте, вищезазначена вимога пункту 5.10 розділу 5 не передбачена нормами Закону про оренду. Таким чином, пропонуємо пункт 5.10 розділу 5 Типового договору виключити.

4.6 У розділі 6 Типового договору визначаються права орендаря, а розділ 7 Типового договору визначає обов'язки орендодавця. Натомість зазначені розділи не враховують вимоги частин третьої та четвертої статті 13 Закону про оренду щодо прав орендаря та обов'язків орендодавця.

Пропонуємо врахувати вимоги статті 13 Закону про оренду у вищезазначених розділах Типового договору.

4.7 Права орендаря, передбачені розділом 6 Типового договору, рекомендуємо доповнити вимогами частини другої статті 28 Закону про оренду, відповідно до якої 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.

4.8 Посилання на Положення про оренду комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади, зазначені у пункті 6.2 розділу 6 Типового договору, потребують виключення.

Враховуючи наведене вище, проект рішення не узгоджується з 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.

5. Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ), зокрема, його зміст 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).

В АРВ відсутня інформація щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив даний проект регуляторного акта та не наведено жодних розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава внаслідок впровадження проекту. Також в АРВ не визначена питома вага суб'єктів підприємництва, на яких поширюється запропоноване регулювання.

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.

Розробником в АРВ не враховані вимоги пункту 10 Методики, та розділу VIII додатка I до Методики, а саме не наведено обов'язкових показників результативності регуляторного акта, таких як: розмір коштів і час, що втрачатиметься суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

Крім того, в АРВ не наведено прогнозних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі.

Звертаємо увагу, що відповідно до вимог пункту 10 Методики прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.

Таким чином, відсутність в АРВ усієї необхідної інформації, а саме, числових даних, прогнозних значень показників результативності та розрахунків витрат суб'єктів господарювання свідчить про формальний підхід розробника до підготовки цього документу.

У зв'язку із вищезазначеним розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема 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 суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Осипенківської сільської ради Бердянського району Запорізької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Осипенківської сільської об'єднаної територіальної громади» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу до проекту рішення – 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

