



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.

**Тульчинська районна рада
Тульчинського району
Вінницької області**

вул. Миколи Леонтовича, 1
м. Тульчин, Тульчинський район,
Вінницька область, 23600

*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 Тульчинської районної ради Вінницької області «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад, сіл, селищ і міста Тульчинського району на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна» (далі – проект рішення), та документи, що надані до нього Тульчинською районою радою Вінницької області від 02.09.2020 № 03-41/362.

Проект рішення вже був предметом розгляду Державної регуляторної служби України (далі – ДРС), за результатами якого ДРС листом від 11.08.2020 № 5678/0/20-20 висловила пропозиції стосовно його удосконалення відповідно до принципів державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності, які були враховані розробником частково.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад, сіл, селищ і міста Тульчинського району на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна (далі – проект Порядку)..

Згідно із преамбулою, проект рішення розроблено з метою приведення у відповідність до вимог законів України «Про приватизацію державного та комунального майна», «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні» та Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Державна регуляторна служба України

ВИХ №6508/0/20-20 від 23.09.2020

Данілова Олеся Вікторівна



Водночас положення проекту Порядку не узгоджуються із нормами Закону України від 03.10.2018 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157) та Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Постанова № 483), зокрема в такому.

1. Відповідно до частини другої статті 21 Закону № 157, якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Рішення про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, приймається орендодавцем за умови наявності письмової згоди балансоутримувача, а також згоди уповноваженого органу управління балансоутримувача у випадках, передбачених статутом чи положенням балансоутримувача.

Таким чином, у пункті 3 проекту Порядку пропонуємо врахувати зазначені положення Закону № 157.

2. Відповідно до частини першої статті 21 Закону № 157 балансоутримувач розглядає клопотання орендаря і протягом 10 робочих днів може прийняти одне з таких рішень з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач:

рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;

рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Пропонуємо врахувати зазначені вимоги Закону № 157 в абзаці третьому пункту 4 проекту Порядку.

3. Положення пунктів 8, 9 та 18 проекту Порядку пропонуємо привести у відповідність до вимог частини шостої статті 21 Закону № 157.

4. Відповідно до пункту 160 Постанови № 483 клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

Таким чином, пропонуємо врахувати зазначені положення та доповнити ними пункт 18 проекту Порядку.

5. Відповідно до пункту 154 Постанови № 483, якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

опис передбачуваних робіт;

кошторис витрат на їх проведення;

графік виконання робіт.



Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою статті 21 Закону.

Пропонуємо врахувати зазначені вимоги та викласти їх в пункті 12 проекту Порядку.

6. Відповідно до абзацу третього частини третьої статті 25 Закону № 157, вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону № 157, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, державною або комунальною власністю.

Враховуючи зазначене, пропонуємо пункт 14 виключити з проекту Порядку.

7. Пункт 15 проекту Порядку пропонуємо викласти з урахуванням вимог пункту 163 та пункту 164 Постанови № 483.

8. Відповідно до абзацу третього пункту 158 Постанови № 483, після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавцем та (або) балансоутримувачем здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

Пропонуємо врахувати зазначені вимоги та доповнити ними проект Порядку.

9. Також пропонуємо доповнити проект Порядку положеннями визначеними в пунктах 165 – 166 Постанови № 483.

Враховуючи наведене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням всіх прийнятних альтернатив.

Проаналізувавши доопрацьований розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) зазначаємо, що він 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), яка є обов'язковою під час підготовки аналізу регуляторного впливу.

Так, згідно з інформацією, наведеною у розділі III АРВ, під дію регулювання підпадають як суб'єкти господарювання великого та середнього підприємництва так і суб'єкти малого і мікро підприємництва (1 суб'єкт або 14 відсотка у загальній кількості суб'єктів господарювання).

Проте, розробником не проведений розрахунок витрат суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які будуть виникати на виконання вимог, встановлених проектом рішення згідно із додатком 2 до Методики. Також, у зазначеному вище розділі АРВ не наведена таблиця сумарних витрат суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва за альтернативами.

Стосовно проведеного Тесту малого підприємництва (далі - М-тест) повідомляємо, що здійснені розрахунки, “прямих” та адміністративних витрат, які понесуть суб'єкти господарювання на виконання вимог, встановлених проектом



рішення проведений для 7 суб'єктів малого підприємництва, що не узгоджується з інформацією, наведеною у розділі III АРВ, що ставить під сумнів точність розрахунків, проведених згідно з Додатком 4 до Методики.

Відсутність необхідних розрахунків витрат суб'єктів господарювання не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також не дозволяє виміряти вплив регулювання на суб'єктів малого підприємництва та оцінити витрати, які вони понесуть внаслідок провадження регулювання. Як наслідок, це унеможливорює визначення необхідності у вирівнюванні питомої вартості навантаження між суб'єктами великого, середнього та малого підприємництва шляхом запровадження компенсаторних механізмів для суб'єктів малого підприємництва.

Зазначене не узгоджується з вимогами Методики, та не дозволяє об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

Отже з наведеного випливає, що найбільш оптимального альтернативного способу розробником не обрано, та, відповідно, запропонований проект не є ефективним у вирішенні проблеми, визначеної розробником в АРВ.

У зв'язку з неналежною підготовкою АРВ відсутністю у ньому усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даного проекту регуляторного акта, 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект Тульчинської районної ради Вінницької області «Про затвердження порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад, сіл, селищ і міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими зауваженнями та 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 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

Олеся ДАНИЛОВА, Наталія РУДИК
+380432662737

