



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.

Постійна комісія

**Хмельницької міської ради з питань
соціально-економічного розвитку,
інвестиційної політики та дерегуляції**
вул. Гагаріна, 3, м. Хмельницький,
Хмельницька область, 29000

*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 Хмельницької міської ради Хмельницької області «Про затвердження нормативних документів з питань оренди та визначення додаткової умови оренди майна територіальної громади міста Хмельницького (крім землі)» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом постійної комісії Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції від 28.09.2020 № 01-20-875.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Хмельницької міської ради з питань соціально-економічного розвитку, інвестиційної політики та дерегуляції, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Згідно із вимогами статті 2 Закону № 157 передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.



На виконання статті 5 Закону № 157 постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджений порядок передачі майна в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі майна в оренду), який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону № 157.

Щодо проекту рішення

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити:

1.1. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 1);

1.2. Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 2);

1.3. Орендні ставки за використання комунального майна територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 3);

1.4. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 4);

1.5. Порядок розподілу орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 5);

1.6. Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 6).

Пунктом 2 проекту рішення передбачається визначити:

2.1. Додатковою умовою оренди комунального майна є загальна кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота на аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, що становить 3 кроки;

2.2. Рішенням сесії міської ради про затвердження умов оренди щодо конкретного об'єкта може бути визначена інша загальна кількість кроків.

Організація проведення електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій здійснюється згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Відповідно до пункту 93 Порядку передачі майна в оренду загальна кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота, становить 99 кроків, якщо інше не визначено додатковими умовами оренди комунального майна.

Додаткові умови оренди майна розробляються відповідно до пункту 54 Порядку передачі майна в оренду.

Додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем на підставі пропозицій балансоутримувача, уповноваженого органу управління або з власної ініціативи орендодавця.

Представницьким органом місцевого самоврядування може бути прийняте рішення про затвердження критеріїв для визначення об'єктів, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди щодо майна комунальної власності приймається відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.



Щодо примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 1)

Відповідно до частини першої статті 16 Закону № 157 договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується: Кабінетом Міністрів України – щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого самоврядування – щодо майна комунальної власності. Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна. Договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» (далі – Примірний договір).

Ураховуючи вимоги статті 16 Закону № 157 пропонуємо привести Додаток 1 до вимог Примірного договору, при цьому врахувати особливості передачі в оренду комунального майна, які додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Щодо методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 2) та орендних ставок за використання комунального майна територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 3)

Частиною другою статті 17 Закону № 157 встановлено, що орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна. У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Разом з цим, згідно з вимогами частини восьмої розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 157 Кабінет Міністрів України зобов'язаний забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно – правових актів у відповідність до цього Закону.

Таким чином, пропонуємо при розробці/прийнятті рішень щодо затвердження методики розрахунку орендної плати комунального майна врахувати вимоги Закону № 157, Порядку передачі майна в оренду та Методики розрахунку орендної плати щодо державного майна.



При цьому, зауважимо, що Законом № 157 та Порядком передачі майна в оренду не встановлено вимог щодо затвердження представницькими органами місцевого самоврядування орендних ставок щодо комунального майна у відсотках для договорів, що укладаються без аукціону.

Пропонуємо орендні ставки за використання комунального майна територіальної громади міста Хмельницького визначити у додатку до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького.

Щодо порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 4) та порядку розподілу орендної плати за комунальне майно територіальної громади міста Хмельницького (Додаток 5)

Відповідно до частин першої-третьої статті 26 Закону № 157 контроль:

- за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління;

- за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна – на орендодавців майна;

- за використанням нерухомого та рухомого майна – на балансоутримувачів.

Наділення інших підприємств, установ, організацій, закладів міської комунальної власності контрольними функціями у сфері оренди комунального майна на підставі відповідних рішень міської ради та її виконавчого комітету Законом № 157 не передбачено.

Пропонуємо виключити пункт 2.1 Додатка 4.

У пункті 7 Додатка 4 зазначено, що балансоутримувачі несуть відповідальність за нарахування, своєчасність сплати орендарями орендної плати, оперативне реагування на несвоєчасну сплату орендарями орендної плати, вчасне перерахування частини отриманих коштів за оренду до міського бюджету.

Проте Законом № 157 та Порядком передачі майна в оренду такої відповідальності балансоутримувача не передбачено.

Зобов'язання та відповідальність сторін можуть бути передбачені у договорі оренди. Договір оренди може відрізнитися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням представницького органу місцевого самоврядування для комунального майна можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

Пропонуємо виключити пункт 7 Додатка 4 та пункт 2.10 Додатка 5.

Враховуючи вищезазначене, 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 (далі – АРВ)

Наданий 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).



У розділі I АРВ розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, зокрема, визначити причини їх виникнення; оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема, навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб.

Натомість, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, розробник у цьому розділі обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість.

Визначені цілі державного регулювання не є вимірюваними, зокрема, відповідний розділ не містять кількісних та/або часових вимірів досягнення встановлених цілей.

У розділі III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожній з них.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей обмежився лише текстовим описом вигод і витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них. При цьому, під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва розробником не визначені витрати, які будуть виникати внаслідок запровадження кожного з альтернативних способів, у грошовому еквіваленті відповідно до вимог Додатку 2 до Методики.

При визначенні оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання розробником не визначена кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, що впливає на необхідність проведення М-Тесту відповідно до вимог Додатку 4 до Методики.

У цьому АРВ розробником не наведено жодних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

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

У розділі V АРВ розробник не описав механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення, та якою прогнозується ситуація після набрання чинності регуляторним актом.

Розділ VIII АРВ заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики. Так, розробником не наведено обов'язкових показників результативності



регуляторного акту (розробник обмежився лише додатковими показниками результативності), таких як: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витратяться 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.

У зв'язку з відсутністю в АРВ до проекту рішення необхідних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, розробником не доведено відповідність цього 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 вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення Хмельницької міської ради Хмельницької області «Про затвердження нормативних документів з питань оренди та визначення додаткової умови оренди майна територіальної громади міста Хмельницького (крім землі)» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих 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**



Олег МИРОШНІЧЕНКО

