



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.

Виконавчий комітет

Чернігівської міської ради

вул. Магістрацька, 7, м. Чернігів,
14000

*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 Чернігівської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чернігова» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Чернігівської міської ради від 21.01.2021 № 47/1-04/вих/01.

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

Щодо проекту рішення

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Чернігова (далі - проект Примірного договору).

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), який набрав чинності 01.02.2020.

Згідно із вимогами частини другої статті 2 Закону № 157 передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповід

Державна регуляторна служба України

ВІХ №575/0/20-21 від 09.02.2021



30 02210103142 00001



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №575/0/20-21 від 09.02.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

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 № 483), який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону № 157.

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 відрізнитися 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.

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

Водночас проект Примірного договору потребує приведення у відповідність до вимог чинного законодавства, зокрема у такому.

1. Підпунктом 4.2 пункту 4 частини I Примірного договору № 820 передбачене встановлення посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку № 483), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку № 483 інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладений без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку № 483).

Пропонуємо підпункт 4.2 пункту 4 частини I проекту Примірного договору викласти з урахуванням вимог підпункту 4.2 пункту 4 частини I Примірного договору № 820. Підпункти 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 пункту 4 частини I проекту Примірного договору вважати відповідно підпунктами 4.3, 4.4, 4.5, 4.6.

2. У пункті 13 частини I проекту Примірного договору пропонуємо врахувати вимоги пункту 13 частини I Примірного договору № 820 в частині визначення умов щодо надання або не надання згоди орендодавцем на передачу майна в суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду.

3. Пункт 2.1 розділу 2 частини II проекту Примірного договору пропонуємо доповнити абзацом такого змісту: «Акт приймання-передачі майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за формою, розробленою Фондом державного майна і оприлюдненою на його офіційному веб-сайті».



4. Пункт 5.2 розділу 5 частини II проекту Примірнього договору пропонуємо виключити як такий, що не передбачений Законом № 157, Порядком № 483 та Примірним договором № 820.

5. 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 № 483.

Згідно із частиною третьою статті 21 Закону № 157 орендодавець розглядає клопотання орендаря про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт і протягом 10 робочих днів з дати звернення орендаря може прийняти рішення щодо надання згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або відмови у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

Отже, пропонуємо у пункті 5.3 розділу 5 частини II проекту Примірнього договору врахувати зазначені норми Закону № 157.

6. Згідно із пунктом 175 Порядку № 483 орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс - на користь орендодавця майна на період строку дії договору оренди на суму: вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду - якщо така оцінка майна здійснювалася; або балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, - якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

Отже, пропонуємо у пункті 7.1 розділу 7 частини II проекту Примірнього договору врахувати вимоги пункту 175 Порядку № 483.

7. Пункт 8.4 розділу 8 частини II проекту Примірнього договору пропонуємо виключити як такий, що не передбачений Законом № 157, Порядком № 483 та Примірним договором № 820.

8. У розділі 8 частини II проекту Примірнього договору пропонуємо врахувати вимоги пункту 8.3 розділу 8 частини II Примірнього договору № 820.

9. Розділ 8 частини II проекту Примірнього договору пропонуємо узгодити з пунктом 13 частини I проекту Примірнього договору в частині визначення умов щодо надання або не надання згоди орендодавцем на передачу майна в суборенду.

10. У пункті 11.4 розділу 11 частини II проекту Примірнього договору пропонуємо слова «штрафних санкцій» замінити словом «пені».

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

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі - 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, згідно з вимогами Методики, розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, визначити основні групи, на які проблема справляє вплив, а також обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та чинних регуляторних актів. Однак, у розділі I АРВ розробником наведений лише текстовий опис проблеми, не зазначені жодні дані у кількісному (грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблеми, а також визначають її масштаб та важливість.

Задекларовані у розділі II АРВ цілі державного регулювання не мають якісного, кількісного та часового виміру, а отже, розробником належним чином не обґрунтовано, наскільки запропонована ним форма державного регулювання відповідає вирішенню існуючої проблеми.

У розділі III АРВ при визначенні альтернативних способів досягнення цілей, розробником не проведено порівняння вигод і витрат держави, громадян та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі. Також, розробником в АРВ не проведена оцінка впливу регулювання на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва та не визначені витрати, які будуть виникати у зазначених суб'єктів господарювання внаслідок запровадження кожного з альтернативних способів, у грошовому еквіваленті, згідно із додатком 2 до Методики.

В АРВ розробником не наведені жодні розрахунки 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 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.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ, у розділі IV АРВ розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

У розділі V АРВ розробник не врахував, що механізми 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 регуляторним актом чинності.

У розділі VI АРВ під час визначення впливу проекту рішення на суб'єктів малого підприємництва Тест малого підприємництва (М-Тест) підготовлений формально. Так, розробником у М-Тесті враховані лише окремі процеси, які



потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання. Це ставить під сумнів об'єктивність проведеної оцінки витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання.

Розділ VIII АРВ заповнений з недотриманням пункту 10 Методики, а саме розробником не наведені такі обов'язкові показники результативності дії регуляторного акта, як розмір надходжень до державного та місцевого 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 витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта.

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта мають встановлюватися протягом різних періодів після набрання чинності актом. Всі показники результативності мають бути визначені у числовій та/або грошовій формі. Для кожного показника потрібно визначити одиницю виміру.

Недотримання вимог Методики в частині визначення показників результативності не дозволить у подальшому належним чином провести відстеження результативності регуляторного акта, як передбачено статтею 10 Закону.

У зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена 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.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення Чернігівської міської ради «Про затвердження Примірною договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Чернігова» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих пропозицій, а аналіз регуляторного впливу до нього - до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2014 № 308 (із змінам, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

