



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

01011, м. Київ, вул. Арсенальна, 9/11

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93

e-mail: inform@dkrp.gov.ua

Від _____ № _____

Рішення № _____ від “ _____ ” _____ 2016 р. про відмову в погодженні проекту регуляторного акта

Державною регуляторною службою України (ДРС) відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» розглянуто проект Закону України «Про орендне житло» (далі – проект Закону), а також документи, що надані до них листом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.12.2015 № 7/17-14384 (лист зареєстровано ДРС за № 748/0/19-16 від 28.01.2016).

За результатами розгляду проекту Закону та аналізу його регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

встановлено:

проектом Закону передбачається визначити правові, економічні та організаційні засади створення та використання орендного житла з метою вирішення проблеми забезпеченості населення житлом та збільшення загального обсягу житлового фонду України у найкоротші терміни.

Однак, проект Закону не можуть бути погоджений з огляду на наступне.

ДРС у порядку, встановленому Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», свого часу, було розглянуто проект Закону та прийнято рішення про відмову в погодженні регуляторного акта № 901 від 26.10.2015 (лист від 26.10.2015 № 8181/0/20-15).

Зауваження ДРС стосувалися, насамперед, не дотримання при розробці проекту Закону вимог статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та вимог Методики проведення аналізу регуляторного впливу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика).

Повторно наданий доопрацьований аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ) до проекту Закону, за позицією ДРС, а також за результатами проведеної робочої зустрічі із представником Мінрегіону щодо обговорення основних концептуальних засад та механізмів державного регулювання покладених в основу відповідного законопроекту, не дозволяє однозначно об’єктивно та обґрунтовано оцінити його ефективність, неможливість вирішення існуючої



проблеми за допомогою інших альтернативних способів, та зробити висновок щодо забезпечення максимально можливих позитивних результатів від дії цього акту за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Окрім раніше наданих зауважень, неефективність запропонованого проектом Закону державного регулювання підтверджується неспроможністю досягнути задекларованих розробником цілей щодо створення умов для вирішення житлової проблеми громадян із середнім рівнем доходу, оскільки питання порядку та мінімально/максимально допустимих меж встановлення наймодавцем розмірів плати за користування орендним житлом для наймачів, положеннями проекту Закону залишено поза увагою та ніяким чином не регулюється.

З огляду на викладене, неврегульованість в проекті Закону зазначеного питання ставить під сумнів ефективність та доцільність запровадження відповідного механізму державного регулювання, оскільки може призвести до виникнення умов за яких будуть витрачені певні ресурси як держави, враховуючи відповідні пільги, так і зацікавлених фізичних та юридичних осіб під час будівництва таких орендних будинків, а в кінцевому рахунку - відповідний товар на ринку нерухомості може стати непопулярним та економічно не привабливим, що лише підтверджується наявністю таких факторів як: можливості встановлення завищених цін на відповідне житло наймачеві; заборона на зміну форми власності; дозвіл будувати відповідні будинки без дотримання державних будівельних норм, що впливатиме на якість даних будинків; невизначеність, на даний час, із місцями розташування такого житла, що не виключає можливості наявності певних незручностей для їх належного користування тощо.

Також, приймаючи до уваги наявність визначеної та проаналізованої проблеми, залишається ситуація за якої у пункті 2 АРВ не встановлено чітко визначених цілей державного регулювання, що безпосередньо пов'язані із розв'язанням заявленої проблеми, та які показники заплановано досягнути за результатами прийняття відповідного регуляторного акта.

Так, головним розробником викладено ціль впровадження відповідного регулювання без лаконічно сформованого результату, без використання слів, які означають завершеність процесу (зменшити, збільшити, організувати тощо), та без застосування вимірювальних якісних, кількісних та часових показників одночасно, а тому необхідність та вагомість прийняття запропонованого проекту Закону не є доведеною.

Крім цього, вибір альтернативного способу вирішення проблеми із забезпечення населення житлом здійснено без дотримання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також Методики, оскільки їх визначення та аналіз здійснено формально без застосування інших дієвих механізмів вирішення задекларованої розробником проблеми.

Звертаємо увагу, що абзацом 6 частини 3 статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

передбачено, що при підготовці аналізу регуляторного впливу розробник проекту регуляторного акта повинен *визначити та оцінити всі прийнятні альтернативні способи досягнення встановлених цілей*, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин.

Пункт 5 Методики вимагає при визначенні та оцінці всіх прийнятних альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання (пункт 3 АРВ) *навести не менш ніж два можливих способи оцінку кожного із них, причини відмови від застосування альтернативних способів розв'язання проблеми та аргументи щодо переваги обраного способу*.

В даному випадку, розробником запропоновано розглянути як один із альтернативних способів розв'язання існуючих проблем лише збереження чинного регулювання, що апріорі є недієвим механізмом розв'язання відповідних проблем, приймаючи до уваги сучасну соціально-економічну ситуацію в країні.

Вважаємо, що розгляд альтернативних варіантів повинен проводитися за наявності більш дієвих та реалістичних механізмів, а тим більше, що розробником у пункті 1 АРВ зазначено про проведення аналіз особливостей ринку орендного житла в Україні, яке характеризується домінуванням на ринку дрібних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду «надлишки» свого житла, відсутність інституційних орендодавців – юридичних осіб; високий рівень «тінізації» ринку житлової оренди; низька пропозиція орендного житла в великих містах, а тому вибір альтернатив при розв'язанні проблеми визначеної законопроектом може проводитися із наявності причинно-наслідкового зв'язку їх виникнення та розв'язання.

При цьому, враховуючи вищезазначені зауваження, аргумент щодо переваг обраного способу досягнення цілей державного регулювання, а саме надання можливості громадянам з невеликим рівнем доходів частково вирішити свої житлові проблеми та орендувати житло за нижчу плату, порівняно з комерційною орендою, є таким який не доведено, та на рівні законопроекту – не врегульовано.

Повторно зазначаємо, що у контексті положень пункту 6 АРВ розробником повинні бути визначені очікувані результати прийняття запропонованого проекту Закону. Зокрема, проведений розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта повинен бути наведеним не лише в узагальнено-декларативній формі, а таким, що відображає реальний стан справ в ринковому та підприємницькому середовищі.

За позицією Державної регуляторної служби України, запропонований проектом Закону порядок надання житла в оренду та збільшення загального обсягу житлового фонду України, потребує надання аргументованого фінансово-економічного аналізу стадій планування, реалізації та контролю за будівництвом і використання орендних будинків із зазначенням обсягів необхідного фінансування такого будівництва та участі в утриманні орендного житла.

При цьому, проведений орієнтований прогноз формування фонду орендного житла, результати якого наведено у редакції доопрацьованого аналізу регуляторного впливу, не дає можливості встановити дієвість та реальність впровадження відповідного державного регулювання, характеризується відсутністю часових рамок та побудований на припущеннях.

У разі наявності аргументів щодо вибору як оптимального альтернативного способу саме запропонований проектом Закону механізм державного регулювання, вважаємо за необхідне здійснити прогнозний аналіз стадій планування, реалізації та контролю за будівництвом і використання орендних будинків на прикладі об'єктів, що рекомендуються для будівництва в конкретному місці окремого населеного пункту(ів).

Водночас, при повторному поданні відповідного проекту регуляторного акта на розгляд і погодження до ДРС у порядку визначеному статтею 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», враховуючи встановлення проектом Закону, зокрема, економічних засад створення та використання орендного житла, вважаємо за доцільне привести обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття зазначеного регуляторного акта; аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище; забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави; а також здійснити опис аргументів щодо відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики у формі оновленої редакції аналізу регуляторного впливу згідно вимог Методики проведення аналізу регуляторного впливу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами від 16.12.2015 № 1151).

Враховуючи вищевикладене, за результатами повторного розгляду положень проекту Закону та доопрацьованого аналізу його регуляторного впливу, встановлено, що проект розроблено без дотримання ключових принципів державної регуляторної політики доцільності, адекватності, ефективності та збалансованості, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також вимог Методики проведення аналізу регуляторного впливу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

Ураховуючи зазначене, керуючись частиною четвертою статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Державною регуляторною службою України

вирішено:

відмовити в погодженні проекту Закону України «Про орендне житло».

Голова



К.М. Ляпіна