



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93

e-mail: inform@dkrp.gov.ua

від _____ № _____
на № _____ від _____

Комишуваська селищна рада

Оріхівського району

Запорізької області

вул. Богдана Хмельницького, 49,
смт Комишуваха, 70530

Пропозиції 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 Комишуваської селищної ради Оріхівського району Запорізької області «Про оренду комунального майна Комишуваської селищної ради» (далі – Проект рішення) та документи, що надані до нього листом від 29.09.2017 № 01-21/595.

За результатами проведеного аналізу Проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку Комишуваської селищної ради щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до Проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, встановлено наступне.

Щодо Проекту рішення

1. Пунктом 1 Проекту рішення передбачається затвердити Порядок передачі в оренду комунального майна Комишуваської селищної ради Оріхівського району Запорізької області (далі – Порядок 1).

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 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 сьогоднішній день, 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, регулюються 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 вказаним 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 не потребують додаткового врегулювання шляхом затвердження Комишуваською селищною радою проекту Порядку 1.

У зв'язку з вищевикладеним, правові підстави для затвердження Комишуваською селищною радою Оріхівського району Запорізької області Порядку передачі в оренду комунального майна Комишуваської селищної ради, відсутні, а отже пункт 1 Проекту рішення потребує виключення.

Одночасно зазначаємо, що відповідно до вимог частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та іншими законами.

Згідно з частиною другою статті 19 Конституції України, органи державної влади та місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

2. Пунктом 2 Проекту рішення передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Комишуваської селищної ради (далі – Порядок 2).

Пунктом 7 Порядку 2 визначено, що для участі в конкурсі претендент подає на розгляд комісії, зокрема, завірену належним чином копію виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

Абзацом першим частини сьомої статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» 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 наказом Міністерства юстиції

України від 10.06.2016 № 1657/5 в Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру, крім випадків, передбачених цим Законом.

Таким чином, пропонуємо виключити з переліку документів, які подаються претендентами на розгляд комісії, вимогу «копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», як таку, що не відповідає вимогам частини сьомої статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

Пунктом 11 Порядку 2 встановлюється, що засідання комісії є **закритими**.

Натомість, відповідно до пункту 20 Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906, на засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи.

Отже, пропонуємо привести пункт 11 Порядку 2 у відповідність до вимог пункту 20 Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906.

Також, рекомендуємо Порядок 2 доповнити процедурою вирішення спірних питань, які можуть виникнути під час проведення конкурсу, або після оголошення його результатів.

3. Пунктом 3 Проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку плати за оренду комунального майна Комишуваської селищної ради (далі – проект Методики).

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).

Водночас, проект Методики не у повній мірі відповідає наведеній нормі Закону про оренду, а саме: пунктом 3.4 розділу 3 проекту Методики встановлюється, що орендна плата за користування нерухомим майном (нежилими будівлями, спорудами, приміщеннями) далі приміщення розраховуються за формулою: $O_{пл} = ВП \times Сор$.

Однак, відповідно до пункту 8 Методики № 786, у разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики), розмір річної орендної плати визначається за іншою формулою.

У зв'язку з викладеним вище, пропонуємо пункт 3.4 розділу 3 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 8 Методики № 786.

Пунктом 3.17 розділу 3 проекту Методики встановлюється, що оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів».

Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди, остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш, як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

Згідно з вимогами пункту 8 Методики № 786, результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Отже, пункт 3.17 розділу 3 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 8 Методики № 786.

Відповідно до пункту 7 Методики № 786, розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як десять відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, не менш, як сім відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

Таким чином, пропонуємо пункт 3.18 розділу 3 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 7 Методики № 786.

Відповідно до пункту 17 Методики № 786, у разі, коли орендодавцем майна є Фонд державного майна, його регіональне відділення чи представництво, орендна плата спрямовується:

- за цілісні майнові комплекси державних підприємств - до державного бюджету;

- за нерухоме майно державних підприємств, установ, організацій - 70 відсотків орендної плати до державного бюджету, 30 відсотків державному підприємству, організації, на балансі яких перебуває це майно.

У разі, коли орендодавцем майна є державне підприємство, організація, орендна плата спрямовується:

- за окреме індивідуально визначене майно підприємства, організації (**крім нерухомого**) - підприємству, організації;

- за цілісний майновий комплекс структурного підрозділу підприємства, організації, нерухоме майно - 70 відсотків орендної плати підприємству, організації, 30 відсотків - до державного бюджету.

У зв'язку з вищевикладеним, пропонуємо розділ 5 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 17 Методики № 786, а пункт 5.4 пропонуємо виключити з проекту Методики.

Розділом 6 проекту Методики встановлюється, що неустойкою є пеня, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового

зобов'язання за кожен день прострочення виконання. За несвоєчасну сплату орендних платежів Орендар сплачує на користь Орендодавця, пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми, що підлягає сплаті, за кожен день прострочення; пеня нараховується починаючи з 1 (першого) дня місяця, наступного за місяцем нарахування. У випадку нарахування штрафних санкцій за прострочення Орендарем сплати орендної плати – сума здійсненої оплати спочатку зараховується в погашення заборгованості по штрафних санкціях, потім – по орендній платі.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Таким чином, установлення в Методиці розрахунку плати за оренду комунального майна Комишуваської селищної ради фіксованих розмірів неустойки (пені, штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

У зв'язку з вищевикладеним, пропонуємо виключити з проекту Методики розділ 6.

4. Пунктом 5 Проекту рішення передбачається опублікувати Порядок передачі в оренду комунального майна Комишуваської селищної ради Оріхівського району Запорізької області в районній газеті «Трудова слава» та на офіційному веб-сайті Комишуваської селищної ради.

Відповідно до статті 12 Закону, регуляторні акти, прийняті органами та посадовими особами місцевого самоврядування, офіційно оприлюднюються в друкованих засобах масової інформації відповідних рад, а у разі їх відсутності – у місцевих друкованих засобах масової інформації, визначених цими органами та посадовими особами, **не пізніш, як у десятиденний строк після їх прийняття та підписання**.

Отже, пропонуємо пункт 5 Проекту рішення привести у відповідність до вимог статті 12 Закону.

Враховуючи наведене вище, Проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з принципом доцільності - обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також, з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятих альтернатив.

Щодо аналізу регуляторного впливу до Проекту рішення

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ) до Проекту рішення підготовлено формально, а саме, його зміст, структура та наповнення не відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.1015 №1151, яка є

обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів, чим порушено вимоги статей 5 та 8 Закону щодо встановлення єдиного підходу до підготовки аналізу регуляторного впливу (зокрема, в АРВ до Проекту рішення відсутні розрахунки та не визначено прямих та адміністративних витрат суб'єктів господарювання, не визначено бюджетних витрат, відсутній М-Тест, тощо).

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до Проекту рішення, зокрема, з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведена відповідність Проекту рішення принципу збалансованості - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також принципу ефективності - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Комишуваської селищної ради Оріхівського району Запорізької області «Про оренду комунального майна Комишуваської селищної ради» у відповідність до вимог чинного законодавства, з урахуванням вищезазначених зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу до нього – у відповідність до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами, внесеними постановою Кабінету міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

За результатами розгляду цього листа, просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Комишуваської селищної ради Оріхівського району Запорізької області «Про оренду комунального майна Комишуваської селищної ради» та аналізу його регуляторного впливу для отримання пропозицій на відповідність цих проектів вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**В. о. Голови Державної регуляторної
служби України**



В. П. Загородній