



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 _____ № _____

**Жданівська сільська рада
Хмільницького району
Вінницької області**

вул. Зої Космодем'янської, 8,
с. Війтівці, Хмільницького району,
Вінницька область, 23000

***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 Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області «Про порядок визначення пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради» (далі – Проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області від 02.11.2017 № 534.

За результатами проведеного аналізу Проекту рішення, експертного висновку Постійної комісії Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області з питань планування, фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ) на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Проектом рішення затверджується Порядок визначення пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради (далі – проект Порядку), форма Типового договору про залучення коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради (далі – проект Типового договору), та розрахунок розміру пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради (далі – проект Розрахунку).

Відповідно до статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон № 3038) **порядок залучення, розрахунок розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного**

Державна регуляторна служба України
ВІХ №10938/0/20-17 від 06.12.2017



пункту встановлюють органи місцевого самоврядування відповідно до цього Закону.

Отже, пропонуємо назву Проекту рішення привести у відповідність до вимог статті 40 Закону № 3038.

2. Проект Порядку містить вісім розділів, нумерація яких відображена римськими цифрами або кирилицею, однак відсутній взагалі четвертий розділ, що потребує відповідного доопрацювання.

3. У пункті 1.3 розділу I проекту Порядку, пропонуємо виключити визначення термінів «замовник будівництва», «забудова земельної ділянки», «будівництво», «об'єкт будівництва», «інженерно-транспортна інфраструктура населених пунктів», «пайова участь (внесок)», «технічні умови», «договір про залучення коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради», оскільки окремі визначення цих термінів, встановлені діючим законодавством України, а інші не передбачені жодним законодавчим актом.

4. Враховуючи, що частиною п'ятою статті 30 Закону N 3038 передбачено право замовника будівництва на отримання відшкодування понесених ним витрат під час спорудження інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки у частині, що перевищує встановлений йому розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, звертаємо увагу на необхідність під час встановлення порядку залучення коштів пайової участі врегулювати питання щодо порядку такого відшкодування.

5. Відповідно до вимог частини 2 статті 40 Закону № 3038 замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті.

Частиною четвертої статті 40 Закону № 3038 встановлено виключний перелік об'єктів, при будівництві яких замовники не залучаються до пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

Водночас, перелік об'єктів, при будівництві яких замовники не залучаються до пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначений пунктом 2.4 розділу II проекту Порядку не у повній мірі узгоджується з переліком, встановленим частиною четвертою статті 40 Закону № 3038, у зв'язку з чим, зазначений пункт проекту Порядку потребує доопрацювання.

6. Пунктом 3.1 розділу III проекту Порядку передбачено, що у разі будівництва об'єкта замовником на земельній ділянці, що придбана на конкурентних засадах у сільської ради, при розрахунку пайового внеску застосовується коефіцієнт 0,25 за умови, що не змінюється її цільове призначення, а також функціональне призначення об'єкта відповідає функціональному призначенню земельної ділянки.

У випадку будівництва замовниками індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею більше 300 квадратних метрів, при розрахунку розміру (величини) пайової участі застосовується коефіцієнт 0,5.

Оскільки, застосування вищезазначених коефіцієнтів не передбачені нормами Закону № 3038, пропонуємо їх виключити з проекту Порядку *або ж навести аргументацію їх доцільності в аналізі регуляторного впливу до Проекту рішення.*

7. Пунктом 3.2 розділу III проекту Порядку встановлено, що у разі, якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається на основі нормативів для одиниці створеної потужності по Вінницькій області (за показником опосередкованої вартості спорудження об'єктів житла для Вінницької області (без урахування ПДВ), затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України станом на момент проведення розрахунку, але не пізніше дати здачі об'єкта будівництва в експлуатацію.

Абзацом другим частини п'ятої статті 40 Закону № 3038 визначено, що у разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається на основі встановлених органом місцевого самоврядування нормативів для одиниці створеної потужності.

Таким чином, пункт 3.2 розділу III проекту Порядку пропонуємо доопрацювати з урахуванням вимог частини п'ятої статті 40 Закону № 3038.

8. Пунктом 3.5 розділу III проекту Порядку визначено, що розмір пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів зменшується на суму кошторисної вартості тих об'єктів, будівництво яких погоджено виконавчим комітетом після передачі інженерних мереж та/або об'єктів у комунальну власність об'єднаної територіальної громади, якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами його земельної ділянки.

Натомість, вимогами Закону № 3038 передбачено, що якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури (крім мереж, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, трубопроводів, призначених для розподілу природного газу, транспортування нафти та природного газу) поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність.

Отже, пропонуємо пункт 3.5. розділу III проекту Порядку привести у відповідність до вимог пункту 5 статті 30 Закону № 3038.

9. Згідно з вимогами частини 8 статті 40 Закону № 3038, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається протягом

десяти робочих днів з дня реєстрації органом місцевого самоврядування звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, з техніко-економічними показниками.

Проте, в пункті 3.6 розділу III проекту Порядку окрім переліку документів, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, з техніко-економічними показниками, передбачено також й інші документи (наприклад, копія виписки (витягу) з ЄДРПОУ, копія установчих документів тощо), що повинні додаватися до звернення замовника про укладання договору про пайову участь, які не передбачені частиною 8 статті 40 Закону № 3038.

Отже, пропонуємо зазначений перелік документів привести у відповідність до вищезазначеної норми Закону № 3038.

Згідно з вимогами частини сьомої статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань», 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 юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через портал електронних сервісів у порядку, визначеному Міністерством юстиції України (наказ Міністерства юстиції України від 10.06.2016 р. № 1657/5), крім випадків передбачених цим законом.

Таким чином, інформацію щодо документів (матеріалів), які містяться в офіційних автоматизованих інформаційних системах (реєстрах або базах даних) пропонуємо одержувати самостійно без залучення замовників.

10. У пункті 5.1. розділу V проекту Порядку зазначено, що договір про пайову участь змовників у розвитку інфраструктури населених пунктів укладається під час надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки (з попереднім розрахунком пайового внеску відповідно до укрупнених показників вартості будівництва) або протягом тридцяти календарних днів з моменту реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або дозволу на виконання будівельних робіт (для замовників будівництва, що подали для реєстрації декларацію про початок виконання будівельних робіт або заяву на отримання дозволу на виконання будівельних робіт після набрання чинності цього Порядку).

Звертаємо увагу, що Законом України від 17.01.2017 № 1817- VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» скасовано інститут декларації про початок будівельних робіт. Відтепер документом, що дає право на виконання будівельних робіт, є повідомлення, а отже пункт 5.1 проекту Порядку потребує приведення у відповідність до діючого законодавства.

11. Пунктом 5.2 розділу V проекту Порядку передбачається, що договір про пайову участь укладається не пізніше п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення.

Відповідно до частини 9 статті 40 Закону № 3038, договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту укладається не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.

Отже, пропонуємо зазначені положення проекту Порядку привести у відповідність до вимог абзацу першого частини 9 статті 40 Закону № 3038.

12. Пунктом 6.2. розділу VI проекту Порядку передбачено, що розмір несплаченої частки пайової участі замовника коригується відповідно до умов договору на величину штрафів, пені тощо та індекс інфляції від дати його розрахунку.

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

Таким чином, пункт 6.2. розділу VI проекту Порядку потребує відповідного доопрацювання.

13. У розділі VII проекту Порядку зазначено, що кошти пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради, отримані відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», використовуються відповідно до норм Бюджетного кодексу України.

Відповідно до вимог частини 10 статті 40 Закону № 3038 кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту.

А пунктом 4¹ частини першої статті 71 Бюджетного Кодексу України встановлено, що кошти пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, отримані відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» включаються до надходжень бюджету розвитку місцевих бюджетів.

Отже, пропонуємо розділ VII проекту Порядку привести у відповідність до вимог частини 10 статті 40 Закону № 3038, з урахуванням вимог Бюджетного Кодексу України.

14. Разом з цим, пунктом 2 Проекту рішення передбачається затвердити форму Типового договору про залучення коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради згідно додатку 2.

Однак, чинним законодавством України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо встановлення та затвердження Типових договорів про залучення коштів пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів.

Зважаючи на зазначене, з метою уникнення перевищень повноважень пропонуємо пункт 2 разом з додатком 2 виключити з Проекту рішення.

15. Пунктом 3 Проекту рішення передбачається затвердити розрахунок розміру пайової участі у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради згідно додатку 3.

При цьому, в проекті Розрахунку наведено формулу розрахунку розміру пайової участі, згідно якої розмір пайової участі визначається як множення показників загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта на відсоток загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, або як добуток опосередкованої вартості одиниці площі спорудження житла для Вінницької області і площі будівництва помножений на відсоток загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта.

Відповідно до вимог частини 5 статті 40 Закону № 3038, величина пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування (відповідно до встановленого органом місцевого самоврядування розміру пайової участі у розвитку інфраструктури), з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами. При цьому, не враховуються витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій, що саме й зазначено в проекті Порядку згідно із пунктом 3.2. розділу III його.

У разі якщо загальна кошторисна вартість будівництва об'єкта не визначена згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, вона визначається на основі встановлених органом місцевого самоврядування нормативів для одиниці створеної потужності.

Крім того, пунктом 3.6 розділу III проекту Порядку визначено, що розрахунок величини пайової участі затверджується виконкомом сільської ради.

З огляду на зазначене, пропонуємо пункт 3 Проекту рішення узгодити з пунктом 3.6 розділу III проекту Порядку, а додаток 3 до Проекту рішення доопрацювати з урахуванням вимог частини 5 статті 40 Закону № 3038.

16. Також звертаємо увагу, що частиною п'ятою статті 3 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» обумовлено порядок відстрочення сплати замовниками будівництва житлових об'єктів пайових внесків на розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури населених пунктів. З метою врегулювання питань щодо відстрочення сплати зазначених коштів пропонуємо розглянути норми цієї статті щодо їх застосування в проекті Порядку.

Таким чином, Проект рішення потребує доопрацювання з метою приведення його у відповідність до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

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

Аналіз регуляторного впливу до Проекту рішення (далі - АРВ), зокрема його зміст, структура та наповнення, не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого 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 16.12.2015 № 1151, яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів відповідно до статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

При цьому, зазначаємо, що в АРВ взагалі відсутня інформація про кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, у розрізі суб'єктів великого, середнього, малого підприємництва та, відповідно, не проведено жодних розрахунків згідно з вимогами Методики, що 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.

Одночасно зазначаємо, що у разі, якщо питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, у розділі 6 АРВ «Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги» розробнику необхідно забезпечити проведення Тесту малого підприємництва згідно з додатком 4 Методики. При цьому, у разі поширення регуляторного акту на суб'єктів великого та середнього підприємництва проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок запровадження кожного з альтернативних способів, у грошовому еквіваленті згідно з додатком 2 Методики.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою аналізу регуляторного впливу до проекту рішення Жданівської сільської ради Хмільницького району Вінницької області «Про порядок визначення пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради», а саме з відсутністю у ньому необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність цього проекту рішення принципам державної регуляторної політики визначених статтею 4 Закону, зокрема, принципу доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, 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.

З урахуванням викладеного, Державна регуляторна служба України пропонує привести Проект рішення у відповідність до чинного законодавства з урахуванням вищезазначених зауважень та пропозицій, а АРВ – у відповідність до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151, з метою всебічного обґрунтування даного проекту регуляторного акта на відповідність його принципам державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

За результатами розгляду цього листа, просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби доопрацьовані редакції проекту рішення Жданівської сільської ради «Про порядок визначення пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів Жданівської сільської ради» та аналіз регуляторного впливу до нього для отримання пропозицій на відповідність цього Проекту рішення вимогам статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова Державної
регуляторної служби України



К. М. Ляпіна