



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 _____ № _____

**Ічнянська районна рада
Чернігівської області**

пл. Шевченка, 1, м. Ічня,

Ічнянський район,

Чернігівська область, 16703

*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 Ічнянської районної ради Чернігівської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району та пропорції її розподілу і використання в новій редакції» (далі - проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Ічнянської районної ради Чернігівської області від 29.03.2018 № 01-20/81.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Ічнянської районної ради з питань соціально-економічного розвитку району, комунальної власності та ефективного використання трудових ресурсів щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району та пропорції її розподілу і використання в новій редакції (далі – проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон 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

ВІХ №4250/0/20-18 від 02.05.2018



розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі - Методика № 786).

Водночас, запропонований розробником проект Методики не в повній мірі відповідає наведеній нормі Закону про оренду в частині його неузгодженості з вимогами Методики № 786.

1. Абзац 1 пункту 2.4. проекту Методики пропонуємо виключити, оскільки не передбачений Методикою № 786.

2. Відповідно до частини другої статті 11 Закону про оренду, 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.

3 огляду на вищевикладене, пропонуємо абзац 4 пункту 2.4. проекту Методики викласти у відповідності до частини другої 11 Закону про оренду.

3. Абзаци 5 та 6 пункту 2.4. проекту Методики не узгоджуються з Методикою № 786, у зв'язку з чим пропонуємо їх виключити.

4. Пунктом 3 Методики № 786 визначено, що до плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю державне підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно.

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо пункт 2.5. проекту Методики викласти у відповідності до пункту 3 Методики № 786.

5. Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідність 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.

Звертаємо увагу, що статтею 179 Господарського кодексу України, якою встановлено загальні умови укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, передбачено, що сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Таким чином, установлення в типових договорах оренди об'єктів комунальної власності фіксованих розмірів неустойки (пені, штрафу) не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», а отже, пункт 2.8. проекту Методики пропонуємо виключити.

6. Відповідно до пункту 4 Методики № 786, орендна плата розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо пункт 3.1. проекту Методики привести у відповідність до пункту 4 Методики № 786.

7. Пункт 3.2. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 5 Методики № 786.

8. Абзац перший пункту 3.3. проекту Методики пропонуємо викласти відповідно до абзацу 1 пункту 12 Методики № 786, а саме: «Перед розрахунком орендної плати за перший оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:».

Розшифровку значення $O_{\text{пл. місячна}}$ у формулі « $O_{\text{пл. місячна}}$ – орендна плата за перший місяць оренди, грн.» викласти у такій редакції: « $O_{\text{пл. місячна}}$ – орендна плата за базовий місяць оренди, грн.».

9. Пункт 2.3. проекту Методики пропонуємо викласти після пункту 3.3. та доповнити пунктами 13, 14, 15 Методики № 786.

10. Пропонуємо пункт 4 проекту Методики виключити, оскільки не передбачений Методикою № 786, а у пункті 6 виключити посилання на нього.

11. Пункт 6.1. проекту Методики привести у відповідність до пункту 8 Методики № 786.

12. Пункти 6.2., 6.4. та 7.3. проекту Методики не передбачені Методикою № 786, у зв'язку з чим пропонуємо їх виключити.

13. Абзац 1 пункту 6.3. та абзац 1 пункту 7.2. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 12 Методики № 786, а саме викласти у наступній редакції: «Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:».

А також вказати в цьому розділі, що розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

14. Пункт 7.1 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 7 Методики № 786 та викласти його у такій редакції: «Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки».

15. Абзац 2 пункту 8.3. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до абзацу 3 пункту 4 Методики № 786, виклавши його у такій редакції: «У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата».

16. Пункт 10.2. проекту Методики пропонуємо доповнити текстом абзацу 6 пункту 18 Методики № 786, а саме: «Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар,

визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць».

17. Абзац 2 пункту 10.2. проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до абзацу 7 пункту 18 Методики № 786 та викласти його у такій редакції: «Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до державного бюджету здійснюється орендодавцем».

18. Пункт 12 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 17 Методики № 786.

19. Пункти 9, 11, 13 проекту Методики та додаток 3 до нього не узгоджуються з Методикою № 786 та потребують виключення.

20. Перелік найменувань цільових призначень нерухомого майна, зазначений у додатку 2 до проекту Методики, не відповідає Методиці № 786 та потребує доповнення пунктами 28-1, 28-2 та 28-3.

Враховуючи вищевикладене, 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 наданого розробником аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ)

Наданий АРВ не в повній мірі відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої 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 (далі - Методика № 308), чим порушено вимоги статей 5 та 8 Закону щодо встановлення єдиного підходу до підготовки АРВ.

Згідно з вимогами Методики № 308, у розділі 1 «Визначення проблеми» АРВ 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, а також обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Однак, у вищезазначеному розділі АРВ розробником наведено лише словесний опис проблеми, не зазначено жодних даних у числовій формі, які обґрунтовували її наявність, масштаб та важливість.

Цілі державного регулювання, задекларовані розробником у розділі 2 «Цілі державного регулювання» АРВ є абстрактними, не мають якісного, кількісного та часового виміру.

Розділ 8 «Визначення показників результативності регуляторного акта» АРВ заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики № 308, зокрема розробником не наведено прогнозних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі.

Вищезазначене не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами *збалансованості* – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та *ефективності* – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів.

Підсумовуючи наведене вище, пропонуємо привести проект рішення Ічнянської районної ради Чернігівської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста Ічнянського району та пропорції її розподілу і використання в новій редакції» у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз його регуляторного впливу – до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 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 впровадження даного проекту регуляторного акта.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України у встановленому законодавством порядку.

В.о. Голови Державної
регуляторної служби України



В.П. Загородній