



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 _____ № _____

Виконавчий комітет
Гуляйпільської міської ради
Запорізької області
вул. Шевченка, 15/2, м. Гуляйполе,
70200

*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 Гуляйпільської міської ради Запорізької області «Про оренду комунального майна Гуляйпільської міської територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Гуляйпільської міської ради Запорізької області від 23.03.2018 № 01-12/267.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії з питань ЖКГ, архітектури, підприємництва, торгівлі та сфери послуг та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Щодо проекту рішення в цілому

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності Гуляйпільської міської територіальної громади згідно з додатком 1 (далі – проект Положення).

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 – майна переданого до комунальної власності областей і районів, а також набутого на інших законних підставах, 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, врегульовано 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 цим 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 додаткового врегулювання, зокрема, шляхом затвердження Гуляйпільською міською радою проекту Положення, не потребують.

Враховуючи наведене вище, пропонуємо виключити додаток 1 з проекту рішення.

2. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна Гуляйпільської міської територіальної громади (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.

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 нормам Закону про оренду в частині неузгодженості з вимогами Методики КМУ № 786, зокрема в наступному.

2.1. Відповідно до пункту 13 Методики № 786 визначено, що розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Пропонуємо, підпункт 4.2. пункт 4 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 13 Методики № 786.

2.2. Підпункт 5.1 пункту 5 проекту Методики, пропонуємо привести у відповідність до вимог пункту 8 Методики № 786 в частині визначення формули для розрахунку розміру річної орендної плати у разі оренди нерухомого майна.

2.3. Відповідно до абзацу 2 пункту 6 проекту Методики визначено, що незалежна оцінка об'єкта оренди здійснюється суб'єктами оціночної діяльності - юридичними особами (експертами), які мають угоду з Фондом державного майна України на право проведення незалежної оцінки майна. Експерт несе цивільно-правову відповідальність за обґрунтування висновків щодо незалежної оцінки майна.

Пропонуємо, абзац 2 пункту 6 проекту Методики виключити, як такий що не стосується змісту та наповненню проекту рішення по суті.

2.4. Пункт 7 проекту Методики не узгоджується з вимогами пункту 10 Методики № 786, у зв'язку з чим, пропонуємо пункт 7 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 10 Методики № 786.

2.5. Відповідно до пункту 4 Методики № 786 визначено, що 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.

Враховуючи вище зазначене, пропонуємо пункт 10 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 4 Методики № 786.

2.6. Пунктом 17 Методики № 786 визначено щодо спрямування орендної плати від переданого в оренду майна.

Пропонуємо, пункт 16 проекту Методики привести у відповідність до вимог пункту 17 Методики № 786.

2.7. Пункт 17 проекту Методики пропонуємо виключити як такий, що не відповідає вимогам Методики № 786.

2.8. Також, пропонуємо проект Методики доповнити положеннями пункту 18 Методики № 786 щодо визначення розміру плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

3. Підпунктом 2.4. пункту 2 проекту рішення передбачається затвердити типовий договір оренди комунального майна Гуляйпільської міської територіальної громади згідно з додатком 4 (далі – проект типового договору).

Проектом типового договору визначаються, зокрема, права орендаря (розділ 6) та обов'язки орендодавця (розділ 7). Однак, зазначені розділи проекту типового договору не у повній мірі враховують права орендаря та обов'язки орендодавця, встановлені Законом про оренду.

Відповідно до вимог частини третьої статті 13 Закону про оренду, якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих

затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Отже, пропонуємо врахувати зазначену норму Закону про оренду у розділі 6 проекту типового договору.

Крім цього, відповідно до вимог частини четвертої статті 13 Закону про оренду, орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

Враховуючи вище зазначене, пропонуємо врахувати зазначену норму Закону про оренду у розділі 7 проекту типового договору.

В свою чергу, права орендаря, передбачені типовим договором (розділ 6), пропонуємо доповнити вимогами частини другої статті 28 Закону про оренду, відповідно до якої, орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

4. Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити Порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна комунальної власності Гуляйпільської міської територіальної громади згідно з додатком 3(далі – проект Порядку).

Підпунктом 2.4 пункту 2 проекту Порядку визначено, що для участі в конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали: зокрема, фізичні особи, які є суб'єктами господарської діяльності – нотаріально засвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи, що не відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань». Так, Законом України від 07.04.2011 № 3205 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо скасування свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та фізичної особи – підприємця» було відмінено оформлення та видачу свідоцтва про державну реєстрацію. Частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» визначено, 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 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 № 1657/5), крім випадків, передбачених цим Законом.

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; та з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятих альтернатив.

II. Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ) зазначаємо, що його зміст, структура та наповнення не відповідають 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» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

Так, в АРВ до проекту рішення відсутня інформація щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив проект регуляторного акта.

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, необхідно здійснити розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва, згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва). У разі поширення регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва, проводиться оцінка впливу на сферу їх інтересів, а саме, окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта згідно з додатком 2 Методики.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, зокрема, з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації та розрахунків, розробником не доведено відповідність цього 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.

Враховуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз 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.

За результатами розгляду цього листа просимо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Гуляйпільської міської ради Запорізької області «Про оренду комунального майна Гуляйпільської міської територіальної громади» та аналізу регуляторного впливу до нього з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта.

В.о. Голови Державної
регуляторної служби України



В.П. Загородній