



## 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](mailto:inform@dkrp.gov.ua)

Від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Управління економіки  
Куп'янської міської ради  
Харківської області  
проспект Конституції, 3,  
м. Куп'янськ, 63701

### *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 Куп'янської міської ради «Положення про оренду майна територіальної громади м. Куп'янська (друга редакція)» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом управління економіки Куп'янської міської ради Харківської області від 22.09.2017 № 731-04.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення та аналізу регуляторного впливу до нього на відповідність вимогам статті 4 Закону, встановлено наступне.

1. Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Положення про оренду майна територіальної громади м. Куп'янська (далі - проект Положення), що складається з 5 розділів:

- I розділ «Передача в оренду об'єктів комунального майна територіальної громади м. Куп'янська»;

- II розділ «Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська та пропорції її розподілу»;

- III розділ «Діяльність Комісії по передачі в оренду майна територіальної громади м. Куп'янська»;



- IV розділ «Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська»;

- V розділ «Положення про договір оренди майна комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська».

Проектом Положення визначено, що Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська розроблено у відповідності до Конституції України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, інших нормативних актів діючого законодавства України з питань оренди майна, що регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Куп'янська, відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, та з метою підвищення ефективності його використання.

В свою чергу, частиною другою статті 287 Господарського Кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

Частиною першої статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що цей закон регулює:

- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій; підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності;

- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Натомість, проект Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна та відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, які визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», тобто, зміст та наповнення проекту Положення дублюють норми діючого законодавства України.

Одночасно зазначаємо, що статтею 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що відносини щодо оренди державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Таким чином, усі організаційні і майнові відносини, пов'язані з орендою майна, що перебуває у комунальній власності, визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а усі інші відносини, які не врегульовані діючим законодавством, регулюються відповідним договором оренди.

Відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи місцевого самоврядування від імені та в

інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі, виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

У зв'язку з вищевикладеним, правові підстави для прийняття рішення Куп'янською міською радою Харківської області «Положення про оренду майна територіальної громади м. Куп'янська (друга редакція)», відсутні.

Зазначене не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема, з **принципом доцільності** – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми та **принципом адекватності** – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

2. Відповідно до вимог частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» 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.

Так, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» органи місцевого самоврядування повинні визначити порядок проведення конкурсу (стаття 9), затвердити Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності (стаття 10), Методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності (стаття 19) та Порядок використання плати за суборенду майна - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності (стаття 22).

В свою чергу, розділом II проекту рішення затверджується «Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська та пропорції її розподілу» (далі - проект Методики), а розділом IV – «Порядок проведення конкурсу на право оренди майна комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська» (далі - проект Порядку).

Отже, принагідно висловлюємо пропозиції до змісту та наповнення проекту Методики та проекту Порядку, зокрема, наступні.

2.1. Відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методика розрахунку орендної плати та

пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) 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 визначено постановою Кабінетом Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 (далі – Методика КМУ 786).

Пунктом 2.3. проекту Методики передбачається встановити, що в окремих випадках розмір орендної плати може бути встановлений чи змінений рішенням сесії Куп'янської міської ради Харківської області.

Разом з тим, статтею 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що:

- розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін,
- розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Таким чином, пропонуємо пункт 2.3 проекту Методики привести у відповідність до вимог статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

2.2. Наведені розробником у проекті Методики орендні ставки за використання нерухомого майна комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська не відповідають орендним ставкам визначеним у додатку 2 до Методики КМУ 786.

У зв'язку із вищезазначеним, пропонуємо у проекті Методики та у АРВ до проекту рішення навести відповідні обґрунтування та розрахунки щодо необхідності запровадження державного регулювання шляхом прийняття орендних ставок для об'єктів нерухомого майна у вказаних розробником проекту рішення розмірах, або виключити пункти пункт 2.3 з проекту Методики.

2.3. Проектом Порядку пропонується встановити, що Конкурс на право оренди об'єкта проводить конкурсна комісія.

Пропонуємо в проекті Порядку навести дані про процедуру утворення зазначеної конкурсної комісії.

Підпунктом а) пункту 4.3 проекту Порядку визначається перелік документів, які подаються претендентами на розгляд конкурсної комісії, зокрема, копії витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців для учасників, які є юридичними особами та для учасників, які є суб'єктами підприємницької діяльності – фізичних осіб, в тому числі, «копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців».

Законом України від 07.04.2011 № 3205-VI «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.

Також, 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 конкурсної комісії (підпункт а) пункту 4.3 проекту Порядку) 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 4.3 проекту Порядку пропонується встановити, що юридичні або фізичні особи для участі в конкурсі на право оренди майна комунальної власності зобов'язані внести на рахунок орендодавця грошовий внесок у розмірі трьохмісячної плати за оренду майна (конкурсну гарантію), що визначається згідно з Методикою розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності.

Звертаємо увагу, що відповідно до II розділу проекту Положення розробником розроблено Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади м. Куп'янська та пропорції її розподілу. Отже, мова йде про дві різні методики з майже ідентичною назвою, тому, пропонуємо внести відповідні редакційні правки до проекту Положення.

Одночасно зазначаємо, що у разі підготовки проектів рішень Куп'янською міською радою, відповідно до повноважень, встановлених статтями 9, 10, 19 та 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», аналіз до кожного проекту регуляторного акта має відповідати усім вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12. 2015 року № 1151, яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Державну регуляторну службу України в установленому законодавством порядку.

Голова Державної  
регуляторної служби України



К. М. Ляпіна