



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

Коломийська міська рада
Івано-Франківської області
пр. Михайла Грушевського, 1,
м. Коломия,
Івано-Франківська обл., 78203

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проекту регуляторного акту*

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 Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції (далі – проект рішення), а також документи, надані до нього листом Коломийської міської ради від 09.06.2020 № 551/01.2-29/40в.

За результатом розгляду проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (далі – проект Порядку).

Згідно із преамбулою проект рішення розроблено відповідно до законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного і комунального майна» та керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

На сьогодні правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського

Державна регуляторна служба України
ВИХ №5357/0/20-20 від 27.07.2020

Омельченко Людмила Василівна



3010220001322100001

використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюється Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157), який набрав чинності 01.02.2020.

Абзацом четвертим частини четвертої статті 21 Закону № 157 рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Відповідно до частини другої статті 5 Закону № 157 порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду, визначається Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 затверджений Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі майна в оренду).

Пунктами 153 – 168 Порядку передачі майна в оренду визначений порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень для державного та комунального майна.

Водночас проект Порядку потребує приведення у відповідність до норм Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема в такому.

1. Пунктом 158 Порядку передачі майна в оренду зазначено, що якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 153 – 168 Порядку передачі майна в оренду (витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що зараховані орендарю в рахунок орендної плати), становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до частини четвертої – шостої статті 21 Закону № 157.

Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавцем та (або) балансоутримувачем здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.



У пунктах 4, 5 та 6 проекту Порядку пропонуємо врахувати зазначені положення Порядку передачі майна в оренду.

2. Відповідно до частини шостої статті 21 Закону № 157 підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

прийняття балансоутримувачем майна рішення, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

Пропонуємо врахувати зазначені вимоги Закону в пункті 10 проекту Порядку.

3. Ураховуючи вимоги частини шостої статті 21 Закону № 157 пропонуємо доповнити проект Порядку положеннями щодо врахування результатів проведення електронного аукціону та конкурсу при наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна.

4. Відповідно до пункту 160 Порядку передачі майна в оренду клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі (ЕТС).

Пропонуємо у проекті Порядку врахувати положення пункту 160 Порядку передачі майна в оренду щодо застосування сервісів ЕТС.

4. Відповідно до частини четвертої статті 25 Закону № 157 приватизація переданого в оренду державного та комунального майна здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Крім того, пунктом 167 Порядку передачі майна в оренду визначено, що у випадку приватизації об'єкта оренди компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна».

Ураховуючи зазначене, пропонуємо виключити з проекту Порядку положення щодо приватизації об'єктів комунальної власності.

5. Потребує приведення у відповідність до вимог пункту 158 Порядку передачі майна в оренду визначення терміну «невід'ємне поліпшення орендованого майна».

Враховуючи наведене, 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 (далі – АРВ)

Наданий АРВ не у повній мірі відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету



Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

Потребують узгодження таблиця кількісних показників договорів оренди, укладених балансоутримувачами комунального майна Коломийської міської ради, розділу I АРВ, показники розділу III АРВ щодо оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання та розділу 2 Тесту малого підприємництва у частині кількості суб'єктів господарювання, які підпадають під дію регулювання цього проекту рішення.

Також у таблиці розділу III АРВ відсутні суб'єкти великого і середнього підприємництва, але розрахунок витрат на сферу інтересів цих суб'єктів, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта) проведено.

Вищезазначене ставить під сумнів точність наведених в АРВ розрахунків.

У зв'язку з відсутністю в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення необхідних числових даних та розрахунків, розробником цього проекту не доведено відповідність його принципам державної регуляторної політики, зокрема ефективності – забезпеченню досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованості – забезпеченню у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна в новій редакції» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу до проекту рішення – до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151)

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

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



Володимир ЗАГОРОДНІЙ

