



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.

**Руськополянська сільська рада
Черкаського району
Черкаської області**

вул. Шевченка, 67, с. Руська Поляна,
Черкаський район,
Черкаська обл., 19602

*Стосовно пропозицій 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 Руськополянської сільської ради Черкаського району Черкаської області «Про затвердження Положення про оренду майна Руськополянської ОТГ та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Руськополянської сільської ради Черкаського району Черкаської області від 03.09.2020 № 2076/02-09.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку комісії з питань реалізації державної регуляторної політики на території Руськополянської ОТГ, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішенням пропонується затвердити Положення про оренду майна Руськополянської сільської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Положення) та Порядок розподілу орендної плати за використання майна Руськополянської сільської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Порядку).

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280 «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280) 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, укладати договори в рамках



державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, 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.

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

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157 «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Статтею 2 Закону № 157 визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Галузеві особливості оренди комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Відповідно до 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.

Порядок передачі майна в оренду, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядком передачі майна в оренду).

Разом з тим, проект Положення не відповідає Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

1. У вступній частині проекту рішення та у вступній частині проекту Положення містяться посилання на відсутні статті Господарського кодексу України.

Пропонуємо вказати статті Господарського кодексу України якими розробник керувався при підготовці проекту рішення та проекту Положення.

2. У пункті 2 розділу I проекту Положення визначені сфери регулювання.

Звертаємо увагу, що правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, а також передачею права на експлуатацію такого майна, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання



майна, що перебуває в державній та комунальній власності регулюються Законом № 157.

Отже, пропонуємо виключити пункт 2 розділу I проекту Положення.

3. У пункті 4 розділу I проекту Положення зазначені шляхи та принципи передачі майна в оренду комунальної власності Руськополянської ОТГ.

Правові засади використання майна, що перебуває у комунальній власності, мета та принципи оренди визначені статтею 2 Закону № 157.

Пропонуємо виключити пункт 4 розділу I проекту Положення.

4. У підпункті 1) пункту 9 розділу III проекту Положення зазначено, що повноваження орендодавця можуть здійснювати комунальні підприємства, установи та організації Руськополянської ОТГ, на балансі яких знаходиться таке майно (далі – балансоутримувачі), зокрема щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м² на одного балансоутримувача (якщо менший розмір площі не встановлено статутом або рішенням ради щодо балансоутримувача).

Зазначене положення не відповідає вимогам підпункту г) частини другої статті 4 Закону № 157.

Пропонуємо привести підпункт 1 пункту 9 розділу III проекту Положення у відповідність до вимог підпункту г) частини другої статті 4 Закону № 157.

5. Розділ XI проекту Положення визначає страхування об'єкта оренди.

Відповідно до частини шостої статті 20 Закону № 157 орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Порядок страхування орендованого майна визначений пунктами 175-19 Порядком передачі майна в оренду.

Пропонуємо виключити розділ XI проекту Положення.

6. Розділ XII проекту Положення визначає передачу майна в суборенду.

Згідно з частиною четвертою статті 22 Закону № 157 до договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Частиною шостою статті 22 Закону № 157 визначено, що особливості передачі майна в суборенду, в тому числі такі, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування, порядок розподілу плати за суборенду, випадки, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря, визначаються Порядком передачі майна в оренду щодо державного майна і рішенням представницького органу місцевого самоврядування щодо комунального майна.

7. Розділ XIII проекту Положення визначає порядок змін до договору оренди.

Укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені у статті 16 Закону № 157.



Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону № 157 Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстави для внесення таких змін.

Внесення змін до договору оренди здійснюється з урахуванням установлених цією статтею та Порядком передачі майна в оренду обмежень за згодою сторін до закінчення строку його дії, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

8. Розділ XIV проекту Положення має назву «Поліпшення орендованого майна».

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, визначені статтею 21 Закону № 157 та пунктами 153-168 Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до абзацу третього 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.

Пропонуємо визначити Порядок надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна та затвердити його рішенням представницького органу місцевого самоврядування.

9. У розділі XV проекту Положення визначений порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду.

Порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду визначено статтею 26 Закону № 157. Відповідно до частини п'ятої 5 цієї статті порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна – представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.

Пропонуємо визначити порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна.

Також зазначаємо, що переважна більшість положень розділів проекту Положення дублюють норми Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо визначити у проекті Положення особливості передачі в оренду майна Руськополянської ОТГ, зокрема особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами та особливості визначення таких умов.

Крім того, пропонуємо у проекті Положення врахувати положення частини третьої статті 12 Закону № 157, абзацу третього частини другої статті 14, абзацу другого частини дев'ятої статті 15, абзацу другого частини четвертої та абзацу другий частини восьмої статті 18 цього Закону, у частині повноважень органів місцевого самоврядування у сфері оренди комунального майна.



Враховуючи зазначене вище, 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.

Наданий аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – 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) (далі – Методика).

Розділ III АРВ не наповнений інформацією щодо розрахунків витрат суб'єктів господарювання, громадян та держави, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджувало б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволяє об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

Отже, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту регуляторного акта, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам 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 суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Руськополянської сільської ради Черкаського району Черкаської області «Про затвердження Положення про оренду майна Руськополянської ОТГ та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням викладених зауважень та пропозицій, 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.

**Т. в. о. Голови Державної
регуляторної служби України**



Олег МІРОШНІЧЕНКО

Людмила Омельченко 044 2397614

Олена Шухтіна 097 353 08 36

