



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40  
E-mail: [inform@drs.gov.ua](mailto:inform@drs.gov.ua), Сайт: [www.drs.gov.ua](http://www.drs.gov.ua), код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Виконавчий комітет  
Гребінківської міської ради  
Полтавської області**  
вул. Ярослава Мудрого, 35,  
м. Гребінка, Полтавська обл., 37400

*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 Гребінківської міської ради Полтавської області «Про затвердження Положення про оренду майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення), а також документи, що надані до нього листом від 02.10.2020 № 03.1-17/1726.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, зв'язку та сфери послуг щодо регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

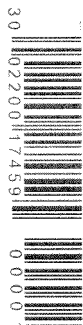
Проектом рішення планується затвердити Положення про оренду майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна (далі – проект Положення) та Порядок розподілу орендної плати за використання майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади (далі – проект Порядку).

Згідно з преамбулою проект рішення розроблено керуючись статтями 24, 75-781 Господарського кодексу України, статтями 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, статтями 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою раціонального, економного та ефективного управління ресурсами територіальної громади та для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності.

Відповідно до пункту 2 розділу 1 проекту Положення, це Положення регулює:

Державна регуляторна служба України  
ВІХ №6947/0/20-20 від 20.10.2020

Омельченко Людмила Василівна



- організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна, що перебуває у власності Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади;
- майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади.

Проект Положення включає наступні розділи: загальна частина; об'єкти оренди; орендодавці; орендарі; повноваження органів місцевого самоврядування Гребінківської територіальної громади щодо оренди комунального майна; ініціатива щодо оренди майна та порядок його передачі; визначення орендної плати, інших платежів та встановлення строку оренди; порядок передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону; порядок передачі в оренду майна без проведення електронного аукціону; порядок укладення договору оренди; страхування об'єкта оренди; передача майна в суборенду; порядок внесення змін до договору оренди; поліпшення орендованого майна; порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду; прикінцеві положення; перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню (додаток 1); типові форми про потенційні об'єкти (додаток 2); зразок звіту про здійснення періодичного контролю об'єкта оренди (додаток 3).

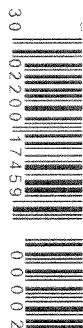
Разом з цим, частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної 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.

На сьогодні 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 та майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).

Частиною другою статті 2 Закону про оренду визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Згідно з статтею 5 Закону про оренду 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 про оренду та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

1. У загальній 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 4 загальної частини проекту Положення зазначені шляхи та принципи передачі майна в оренду комунальної власності Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади.

Правові засади використання майна, що перебуває у комунальній власності, мета та принципи оренди визначені статтею 2 Закону про оренду.

Пропонуємо виключити пункт 4 розділу I проекту Положення.

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

Відповідно до частини шостої статті 20 Закону про оренду 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 Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо виключити розділ XI з проекту Положення.

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

Згідно з частиною четвертою статті 22 Закону про оренду до договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Частиною шостою статті 22 Закону про оренду 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.

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

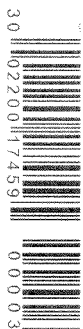
Укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені у статті 16 Закону про оренду.

Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону про оренду 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.

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

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, визначені статтею 21 Закону про оренду та пунктами 153-168 Порядку передачі майна в оренду.



Звертаємо увагу, що відповідно до абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону про оренду 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.

7. 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 про оренду. Звертаємо увагу, що 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.

8. Крім того, у проекті Положення пропонуємо врахувати положення частини третьої статті 12 Закону про оренду, абзацу третього частини другої статті 14, абзацу другого частини дев'ятої статті 15, абзацу другого частини четвертої та абзац другий частини восьмої статті 18 цього Закону, у частині повноважень органів місцевого самоврядування у сфері оренди комунального майна.

9. Okремо зазначасмо, що переважна більшість положень розділів проекту Положення дублюють норми Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо визначити у проекті Положення особливості передачі в оренду майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади, зокрема особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами та особливості визначення таких умов.

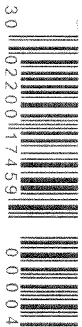
Підсумовуючи вище викладене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючою проблеми та ринковим механізмам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

*Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) не 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).*

Так, у розділі I АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми, не навів жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, її масштаб та важливість, також не охарактеризував та не оцінив сфери, на яких проблема справляє найбільший негативний вплив.

Наголошуємо, що АРВ взагалі не наповнений інформацією про суб'єктів господарської діяльності, на яких проект рішення справлятиме вплив.

Розділ III АРВ не наповнений інформацією щодо 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.

У розділі IV АРВ відсутня оцінка впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта з визначенням та порівнянням позитивних і негативних обставин, які можуть впливати на виконання вимог акта, що не узгоджується з вимогами пункту 7 Методики.


Розділ VIII АРВ не містить всіх обов'язкових прогнозних значень показників результативності дії проекту рішення, що не узгоджується з вимогами пункту 10 Методики. Звертаємо увагу, що відповідно до вимог розділу VIII Методики прогнозні значення показників результативності дії проекту рішення наводяться у кількісному виразі.

Таким чином, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ, а саме відсутністю в ньому усієї необхідної інформації, числових даних, показників результативності дії проекту рішення та їх прогнозних значень, розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даного проекту регуляторного акта, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема, принципу збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та принципу 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, Державна регуляторна служба України пропонує привести наданий проект рішення Гребінківської міської ради Полтавської області «Про затвердження Положення про оренду майна Гребінківської міської об'єднаної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу – 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**

