



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.

Тульчинська міська рада

Тульчинського району

Вінницької області

вул. Миколи Леонтовича, 1,
м. Тульчин, Тульчинський район,
Вінницька область, 23600

*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 Тульчинської міської ради Тульчинського району Вінницької області «Про затвердження примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Тульчинської міської ради Тульчинського району Вінницької області від 22.10.2020 № 02-48-2114.

За результатами розгляду проекту рішення, експертного висновку постійної комісії міської ради з питань земельних відносин та управління комунальним майном, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради (далі – проект Договору).

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

Згідно із вимогами статті 2 Закону № 157 передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №7365/0/20-20 від 13.11.2020

Данілова Олеся Вікторівна



На виконання статті 5 Закону № 157 постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджений порядок передачі майна в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок №483), який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону № 157.

Відповідно до частини першої статті 16 Закону № 157 договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується: Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності. Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна. Договір оренди може відрізнитися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передаються в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передаються в оренду з додатковими умовами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» затверджений Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (далі – Примірний договір № 820).

Водночас проект рішення не узгоджується з вимогами наведеного законодавства та потребує приведення у відповідність до нього, зокрема у такому.

1. У розділі 2 частини Б проекту Договору визначаються умови передачі орендованого майна орендарю.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України № 157 орендар наділяється правом користування майном на строк, визначеним договором оренди, але не раніше підписання акта приймання - передачі відповідного майна. Підписання актів приймання - передачі здійснюється відповідно до Порядку № 483.

Пропонуємо також зазначити в цьому розділі за якою формою складається акт приймання - передачі майна в оренду та акт повернення майна з оренди.

2. Згідно із частиною першою статті 17 Закону України № 157 орендна плата встановлюється у грошовій формі і вноситься у строки, визначені договором. Відповідно до частини другої статті 17 Закону України № 157 орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 17 Закону України № 157 орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

Пунктом 182 Порядку № 483 встановлено, що орендна плата за користування газорозподільними системами або їх складовими, що перебувають на балансі



акціонерного товариства «Національна акціонерна компанія «Нафтогаз України» та її дочірніх підприємств, перераховуються орендарем щомісяця не пізніше 5 числа.

Враховуючи зазначене, пропонуємо передбачити у пункті 3.5 розділу 3 частини Б проекту Договору терміни сплати орендної плати для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону, без аукціону та у випадку, передбаченому пунктом 182 Порядку № 483.

3. У пункті 3.8. розділу 3 частини Б проекту Договору пропонуємо зазначити методику розрахунку орендної плати, яка затверджується представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна. У разі, якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методики розрахунку орендної плати, застосовується Методика затверджена Кабінетом Міністрів України згідно з частиною другою статті 17 Закону № 157.

4. Пропонуємо у пункті 3.12 розділу 3 та пункті 11.4 розділу 11 частини Б проекту Договору слова «санкції» та «штрафні санкції» узгодити з формулюваннями наведеними у пункті 3.10 розділу 3 та пункту 4.4 розділу 4 частини Б проекту Договору та замінити їх на слова «пені, неустойки (за наявності)» відповідно.

5. Пункт 4.3 розділу 4 частини Б проекту Договору пропонуємо доповнити словами «Балансоутримувачем та Орендарем», які є суб'єктами орендних відносин та визначені у пункті 3 частини А проекту Договору.

6. У розділі 5 частини Б проекту Договору пропонуємо врахувати, що рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначенні ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування у відповідності до абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону № 157.

7. Положення пункту 6.4 розділу 6 частини Б проекту Договору в частині словосполучення «у проміжок часу з 8 до 17» пропонуємо замінити на словосполучення «у робочий час».

8. Згідно з пунктом сьомим статті 22 Закону № 157 договори суборенди, укладені відповідно до цієї статті, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дати їх укладення згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Пропонуємо у пункті 8.4 розділу 8 частини Б проекту Договору визначити терміни надання Орендарем копії договору суборенди задля узгодження термінів його оприлюднення Орендодавцем та з метою точного та однозначного розуміння особами, які повинні впроваджувати чи виконувати запропоноване регулювання.

9. У пункті 12.1 розділу 12 частини Б проекту Договору пропонуємо узгодити та відкоригувати посилання на номер пункту 10 А (Умов), яким визначається додаткові умови оренди, а саме слова «пункту 12 Умов» замінити на слова «пункту 10 Умов».

10. У пункті 12.2 розділу 12 частини Б проекту Договору потребує приведення у відповідність номер посилання проекту Договору, а саме «3.8» на «3.9».

11. Пункт 12.3 розділу 12 частини Б проекту Договору пропонуємо привести у відповідність до норм абзацу восьмого частини четвертої статті 16 Закону № 157.

12. У абзаці одинадцятому підпункту 12.6.1 пункту 12.6 розділу 12 частини Б проекту Договору пропонуємо коректно викласти посилання на частину третю



статті 18 Закону, виключивши цифру 19.

13. Крім того, рядки 5.2, 5.3 частини А проекту Договору потребують редакційних правок в частині визначення нумерації у логічній числовій послідовності, а саме потребують виправлення рядки «7.2.1; 7.2.2; 7.2.3; 7.2.4; 7.2.5» на «5.2.1; 5.2.2; 5.2.3; 5.2.4; 5.2.5» та рядки «7.3.1; 7.3.2» на «5.3.1; 5.3.2».

Враховуючи вищезазначене, 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

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст, структура та наповнення, не у повній мірі відповідають 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).

У розділі I АРВ розробник проекту рішення обмежився лише текстовим описом проблеми, зокрема не наведені жодні дані у числовій формі, які б обґрунтовували її наявність, визначали масштаб та важливість, а також не охарактеризовані та не оцінені сфери, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

Задекларовані у розділі II АРВ цілі вказують на потребу у врегулюванні питань, які насправді врегульовані актами вищої юридичної сили та тільки можуть потребувати додаткового уточнення чи доповнення. Так, наведені розробником в АРВ цілі не є вимірюваними, що не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити ступінь їх досягнення. Окрім того, згідно із розділом II АРВ цілями запропонованого регулювання є створення універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних відносин а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

При цьому, у розділі III АРВ при описі альтернативи 1 «Залишити чинний регуляторний акт» розробником зазначається чинне рішення 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 року № 172 (Про оренду майна, що належить до комунальній власності територіальної громади м. Тульчина) (далі – рішення № 172), яке не відповідає вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Зважаючи на зазначене, пропонуємо у проекті рішення передбачити вимогу про визнання втрати чинності вищезазначеного рішення № 172.

Згідно з вимогами Методики, у розділі III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, стисло описати їх та оцінити та порівняти вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожної з них у кількісному (грошовому) виразі.

Однак, при заповненні зазначеного розділу АРВ розробник обмежився лише стислим текстовим описом альтернативних способів досягнення цілей, не зазначив та не порівняв вигоди і втрати держави, населення і суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу вирішення існуючої проблеми.



У розділі III АРВ показники визначення суб'єктів господарювання, які підпадають під вплив регулювання не відповідають вимогам Методики, зокрема через неправильне визначення кількості суб'єктів господарювання за поділом на групи. При цьому, наведені у розділі III АРВ розрахунки витрат на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта (М-Тест) не відповідають вимогам додатка 4 Методики за формою, змістом та наповненням. 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 зв'язку з неналежним опрацюванням вказаних розділів АРВ, розробником у розділі IV АРВ не доведений вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей, як передбачено розділом IV додатка 1 до Методики.

У розділі V АРВ розробником не описаний механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням всіх бізнес-процесів, не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

У розділі VIII АРВ розробником не дотримані вимоги пункту 10 Методики, відповідно до яких прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.

У розділі IX АРВ розробником встановлено, що базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведене після набрання чинності цього регуляторного акта. Звертаємо увагу, що статтею 10 Закону визначено, що базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання чинності цим регуляторним актом або набрання чинності більшістю його положень. Якщо для визначення значень показників результативності регуляторного акта використовуються виключно статистичні дані, базове відстеження результативності може бути здійснене після набрання чинності цим регуляторним актом або набрання чинності більшістю його положень, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторних актів максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Враховуючи вищевикладене, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Тульчинської міської ради Тульчинського району Вінницької області «Про затвердження примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу до нього – 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

