



## 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.

**Тулечинська міська рада**  
**Тулечинського району**  
**Вінницької області**

вул. Миколи Леонтовича, 1, м. Тулечин,  
Тулечинський 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 Тулечинської міської ради Тулечинського району Вінницької області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тулечинської міської ради» (далі – проект рішення) та документи, надані до нього листом Тулечинської міської ради Тулечинського району Вінницької області від 22.10.2020 № 02-48-2113.

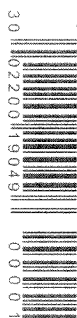
За результатами розгляду проекту рішення, експертного висновку постійної комісії міської ради з питань земельних відносин та управління комунальним майном, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

*Щодо проекту рішення*

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тулечинської міської ради (далі – проект Методики).

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.

Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом № 157 додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.



Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 затверджений порядок передачі в оренду державного та комунального майна, який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону № 157 (далі - Постанова № 483).

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.

Частиною другою статті 17 Закону № 157 встановлено, що 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. У разі, якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Разом з цим, згідно з вимогами частини восьмої розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 157 Кабінет Міністрів України зобов'язаний забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно - правових актів у відповідність до цього Закону.

Пропонуємо при розробці/прийнятті рішень щодо затвердження методики розрахунку орендної плати комунального майна врахувати вимоги Закону № 157, Постанови № 483 та Методики розрахунку орендної плати щодо державного майна.

Одночасно зазначаємо, що проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157, зокрема в такому.

1. Пунктом 14 проекту Методики визначено, що надмірно сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

З метою усунення розбіжностей щодо сприйняття особами, які повинні впроваджувати або виконувати дані вимоги, пропонуємо, з урахуванням вимог чинного законодавства визначити терміни щодо заліку або повернення Орендарю надмірно сплаченої суми орендної плати.

2. Пункт 13 (що викладений за пунктом 17 проекту Методики) проекту Методики наповнений нормами щодо суборенди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Звертаємо увагу, що згідно із вимогами частини третьої статті 15 Закону № 157 підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

3. Відповідно до вимог частини сьомої статті 18 Закону № 157 договори, що продовжуються відповідно до частини другої статті 18, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються, з урахуванням вимог цього Закону та Порядку передачі майна в оренду.



Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої цієї статті, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо у проекті Методики врахувати норми абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону № 157.

4. У проекті Методики пропонуємо врахувати норми частини третьої статті 17 Закону № 157 а саме, що 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.

5. Принагідно зазначаємо, що у пункті 4 проекту Методики зазначене помилкове визначення у формулі для розрахунку погодинної орендної плати (значення  $O_{\text{пл.міс.}}$  підлягає виправленню на значення  $O_{\text{пл.год.}}$ ), а друге речення пункту 13 проекту Методики дублює положення пункту 12 проекту Методики.

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, згідно з вимогами Методики № 308, розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, а також обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою чинних регуляторних актів та ринкових механізмів.

Однак, у розділі I АРВ розробником наведений лише текстовий опис проблеми, проте не зазначені жодні дані у числовій формі, які б обґрунтовували її наявність, визначали масштаб та важливість.

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. Окрім того, наведені розробником в



АРВ цілі не є вимірюваними, що не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити ступінь їх досягнення.

Так, згідно інформацією, наведеною у розділі II АРВ, цілями запропонованого регулювання є забезпечення приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), а також механізму нарахування індексу інфляції.

При цьому, в 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 (Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у 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 в проекті рішення передбачити вимогу про визнання втрати чинності вищезазначеного рішення № 172.

У розділі III 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.

Невідповідність принципам державної регуляторної політики підтверджується і некоректними розрахунками витрат на одного суб'єкта господарювання, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, наведених в Тесті малого підприємництва (далі – М-тест) до АРВ.

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.

У розділі V АРВ розробник не врахував, що механізми реалізації регуляторного акта мають бути безпосередньо пов'язані із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності. Крім того, розробником не описаний механізм дії запропонованого регулювання та не оцінено, які організаційні заходи мають здійснити суб'єкти господарювання та органи влади, як для впровадження цього регуляторного акта, так і після набрання ним чинності.

У розділі VIII АРВ розробником не дотримано вимоги пункту 10 Методики, відповідно до якого прогнозні значення показників результативності



регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.

У розділі IX АРВ розробником визначено, що базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведене після набрання чинності цього регуляторного акта.

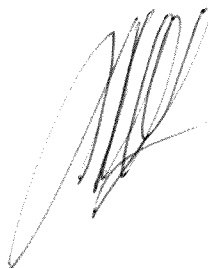
Звертаємо увагу, що статтею 10 Закону визначено, що базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання чинності цим регуляторним актом або набрання чинності більшістю його положень. Якщо для визначення значень показників результативності регуляторного акта використовуються 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, пропонуємо привести проект рішення Тульчинської міської ради Тульчинського району Вінницької області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю 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**

