



## 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.

### **Маловисківська міська рада Кіровоградської області**

вул. Спортивна, 6, м. Мала Виска,  
Кіровоградська область, 26200

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення  
проекту регуляторного акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» 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 Маловисківської міської ради Кіровоградської області «Про затвердження Положення про оренду майна Маловисківської об'єднаної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Маловисківської міської ради Кіровоградської області від 01.10.2020 № 01-12/2677.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку відповідальної комісії з питань регуляторної політики Маловисківської міської ради щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення планується затвердити:

- Положення про оренду комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 1);
- переліки майна першого та другого типу (додаток 2);
- Порядок розподілу орендної плати за використання майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 3);
- Тимчасовий порядок реалізації відносин у сфері оренди майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади (додаток 4).

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280 «Про місцеве самоврядування в Україні» 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, укласти 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.

Згідно з преамбулою, проект рішення розроблений у відповідності до Господарського та Цивільного кодексів України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та постанови 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, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності.

1. У пункті 1 проекту рішення пропонується затвердити *Положення про оренду комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади* (далі – проект Положення).

Згідно з пунктом 2 розділу I цей проект Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у власності Маловисківської об'єднаної територіальної громади; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Маловисківської об'єднаної територіальної громади.

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, майна 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.

Частиною другою статті 5 Закону № 157 визначено, що порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду (далі - Порядок передачі майна 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 в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок).**

Положеннями Закону № 157 також визначено, що **рішеннями представницьких органів місцевого самоврядування додатково можуть визначатися особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.**

Так, рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону № 157 та Порядку, зокрема можуть визначатися:

- додаткові критерії включення об'єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення до одного з Переліків, включення яких до одного з Переліків відбувається на підставі рішення представницького органу місцевого самоврядування;

- встановлення вимоги про погодження з представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами змісту оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, у тому числі інформації про додаткові умови оренди певних видів майна, до моменту його розміщення в ЕТС у випадках, визначених таким представницьким органом;

- додаткові умови оренди єдиного майнового комплексу (зокрема, для проведення консультацій уповноважений орган управління може утворити робочу групу, до складу якої може включити представника балансоутримувача і, за згодою, представників орендодавця, заявника, або представницького органу місцевого самоврядування або визначеного ним органу);

- визначення відповідно до Порядку особи з якою укладається договір оренди у разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону;

- додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, які отримують право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону;

- особливості визначення умов передачі майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування, укладення договорів оренди з урахуванням особливостей, встановлених Порядком;

- визначення випадків, у яких рішення про продовження договору оренди комунального майна, передбаченого частиною другою статті 18 Закону № 157, та рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймаються орендодавцем або представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеними ним органами;



- покладення на орендаря обов'язку подачі додаткових документів разом із заявою про продовження договору оренди, що продовжується відповідно до частини другої статті 18 Закону № 157;

- 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.

Водночас більшість розділів проекту Положення дублюють норми Закону № 157 та Порядку.

Відповідно до вимог статті 5 Закону забезпечення здійснення державної регуляторної політики, зокрема включає недопущення прийняття регуляторних актів, які є непослідовними або не узгоджуються чи дублюють діючі регуляторні акти.

Отже, враховуючи те, що порядок передачі в оренду, у тому числі комунального майна визначений Порядком, пропонуємо виключити з проекту Положення пункти, які дублюють норми Закону № 157 та Порядку.

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

Разом з тим, 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.

Отже, пропонуємо визначити порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна окремим додатком до проекту рішення.

Також, звертаємо увагу на невідповідність норм розділу XV проекту Положення вимогам Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Зокрема пунктом 112 розділу XV проекту Положення передбачається, що у випадку недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача або уповноваженого органу управління з метою здійснення контрольних заходів є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Водночас ні положеннями Закону № 157, ні положеннями Порядку не передбачено такої підстави для розірвання договору оренди. При цьому, частиною четвертою статті 26 Закону № 157 встановлено, що орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна (в частині встановлення переліку питань, які постійно контролюються балансоутримувачем) повинен враховувати положення пункту 54 Порядку



передачі майна в оренду, яким зазначено, що у договорі оренди зазначаються обов'язки орендаря щодо збереження, схоронності майна, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об'єкта оренди за цільовим призначенням у разі, коли орендар не може використовувати об'єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням відповідно до Закону № 157 та цього Порядку, щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди, якщо проведення переоцінки (оцінки) об'єкта вимагається згідно з Законом, а також щодо використання об'єкта відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, у договорі оренди обов'язково зазначаються обов'язки орендаря щодо погашення боргів із заробітної плати та перед бюджетом, простроченої кредиторської заборгованості підприємства (у разі їх наявності).

3. Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити *Переліки майна першого та другого типу (згідно із додатком 2)*.

Натомість у пакеті документів відсутній зазначений додаток.

Разом з тим, до проекту рішення наданий додаток 2 «Інформація про потенційний об'єкт оренди».

4. Пунктом 4 проекту рішення передбачається затвердити Тимчасовий порядок реалізації відносин у сфері оренди майна Маловисківської об'єднаної територіальної громади (згідно із додатком 4).

Натомість у пакеті документів відсутній зазначений додаток.

Звертаємо увагу, що серед повноважень представницьких органів місцевого самоврядування, передбачених Законом № 157 відсутня вимога щодо прийняття тимчасових порядків реалізації відносин у сфері оренди майна та/або положень оренди майна.

5. У пакеті документів, наданих до проекту рішення, надані додатки до рішення Маловисківської міської ради від 28.11.2019 № 1860, а саме:

додаток 5 – Методика розрахунку орендної плати за майно Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду;

додаток 6 – Типовий договір про передачу комунального майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади.

5.1 Частиною п'ятою розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 157 визнано таким, що втратив чинність, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 30, ст. 416 із наступними змінами) з дня введення в дію цього Закону.

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

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначатиметься відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України (частина сьома статті 8 Закону № 157).



Згідно із частиною другою статті 17 Закону № 157 у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата буде визначатися 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, буде застосовуватися Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Таким чином, у зв'язку із втратою чинності Закону України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» Методика розрахунку орендної плати за майно Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду, не відповідає чинному законодавству України.

5.2 Частиною першою статті 16 Закону № 157 регламентовано формування договору оренди на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування щодо майна комунальної власності.

Отже, пропонуємо додаток 6 до проекту рішення привести у відповідність до вимог Закону № 157.

6. Пропонуємо у Порядку розподілу орендної плати за використання майна Маловисківської міської об'єднаної територіальної громади виправити нумерацію додатка 4 на 3, як це передбачено пунктом 3 проекту рішення.

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).

Так, у розділі I АРВ, згідно з вимогами Методики розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, зокрема 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, визначити основні групи, на які проблема справляє вплив, обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Разом з тим, розробник не визначив проблему, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, не обґрунтував необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення.

У розділі II АРВ розробник повинен чітко визначити мету державного регулювання, що має бути безпосередньо пов'язана з розв'язанням проблеми.



Однак, розробником задекларовані цілі державного регулювання - удосконалення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна, затвердження типових договорів оренди комунального майна, тощо, що не відповідає вимогам Закону № 157.

Законом № 157 визначений механізм передачі комунального майна в оренду та низка регіональних правових актів, які можуть бути прийняті органами місцевого самоврядування з метою реалізації його вимог, до яких не відноситься затвердження типових договорів оренди комунального майна та організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна.

Отже, зазначені розробником у розділі II АРВ цілі державного регулювання не пов'язані з проблемою, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання та не є вимірюваними. Також, розробником не визначені індикатори зменшення масштабів проблеми, що характеризувало б досягнення мети регулювання, а тому зробити висновок, чи є цілі реально досяжними, не вбачається можливим.

У розділі III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожної з них.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей обмежився лише текстовим описом вигод і витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них, не навів розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

У розділі V АРВ розробником не описаний механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником 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 наведено жодного додаткового показника, який безпосередньо характеризує результативність регуляторного акта. Зазначене є порушенням вимог Методики, яка передбачає, що слід визначити не менше ніж три кількісних показники, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та підлягають контролю (відстеження результативності).

В розділі 3 Тесту малого підприємництва не враховані «прямі» витрати суб'єктів малого та мікропідприємництва, а до адміністративних витрат



віднесені витрати, не передбачені проектом рішення, зокрема витрати на звітування.

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 Маловисківської міської ради Кіровоградської області «Про затвердження Положення про оренду майна Маловисківської 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**

