



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.

**Краснопільська сільська рада
Бердичівського району
Житомирської області**

вул. Центральна, 1 с. Краснопіль,
Бердичівський район, Житомирська
область, 13264

*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 Краснопільської сільської ради Бердичівського району Житомирської області «Про затвердження положення про оренду комунального майна Краснопільської сільської ради Житомирської області та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Краснопільської сільської ради Бердичівського району Житомирської області від 18.12.2020 № 812/03-30.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії сільської ради з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, комунальної власності, житлово-комунального господарства та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про оренду комунального майна Краснопільської сільської ради Житомирської області, Типовий договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Краснопільської сільської ради Житомирської області (далі – проект Договору про оренду майна), Типовий договір оренди єдиного майнового комплексу, його відокремленого структурного підрозділу (далі – проект Договору про оренду МК), Типовий договір про відшкодування витрат балансоутримувача (орендодавця) на утримання орендованого нерухомого майна, що належить до комунальної власності Краснопільської сільської ради Житомирської області та надання комунальних п

Державна регуляторна служба України

ВИХ №176/0/20-21 від 20.01.2021

/ про відшкодування) та

Сергійович



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №176/0/20-21 від 20.01.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



Методику розрахунку орендної плати за майно Краснопільської сільської ради Житомирської області.

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97ВР «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, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати та 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.

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-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Необхідно зазначити, що проект рішення наданий розробником не у повному обсязі, тому здійснення повноцінного аналізу є неможливим.

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.

Відповідно до вимог частини другої статті 5 Закону № 157 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. Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

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

Щодо проектів Договору про оренду майна та Договору оренди МК

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; представницьким органом 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 відрізнятись від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – щодо 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» затверджені Примірні договори оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державного власності, та оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу.

Щодо проекту Договору про оренду майна

1. У пунктах 3.2., 9.3, 9.4, підпункті 12.7.2 тощо проекту Договору про оренду майна є посилання на пункти Умов, проте, у проекті Договору про оренду майна Умови не визначені. Це стосується і підпункту 9.1.2 в частині посилання на пункти 8.3 та 2.9 Положення. Пропонуємо редакційно доопрацювати зазначені посилання.

2. Пункти 3.9, 4.2, 6.4, 6.5, 11.4, 12.6.1.2, 12.6.2, 12.10, 13.5 тощо проекту Договору про оренду майна пропонуємо викласти в редакції пунктів 3.11, 4.2, 6.4, 6.5, 11.4, 12.6.1.2, 12.6.2, 12.10, 13.5 Примірного договору оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, відповідно.

3. Звертаємо увагу, що у пунктах 10.1 та 12.11 проекту Договору про оренду майна наявне посилання на рішення Широківської сільської ради Миколаївської області.

4. Текст проекту Примірного договору пропонуємо редакційно доопрацювати, узгодивши слова «районний бюджет» та «сільський бюджет».

Щодо проекту Договору оренди МК

1. Абзац перший пункту 3.7 проекту Договору оренди МК пропонуємо виключити, як такий, що не передбачений Примірним договором оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу (далі – Примірний договір), а в абзаці другому цього пункту – замість цифр «142» записати цифри «141», що відповідатиме пункту 3.5 Примірного договору.

2. Пункт 3.8 проекту Договору оренди МК пропонуємо виключити, як такий що не відповідає вимогам частини шостої статті 17 Закону № 157, відповідно до якої стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

3. Пункти 4.1-4.3, 4.5, 4.7, 5.3-5.6, 6.4, 7, 9, 10, 11.1, 11.2, 12.1-12.6, 12.9, 12.10, 12.11, 13.2 проекту Договору оренди МК пропонуємо викласти в редакції відповідних пунктів Примірного договору.



4. Проект Договору оренди МК пропонуємо доповнити пунктом 13.5 Примірного договору.

5. По тексті проекту Договору оренди МК пропонуємо слова «Державний бюджет України» у всіх відмінках замінити на слова «сільський бюджет».

Щодо проекту Договору про відшкодування

Законом України від 21.05.1997 № 280/97ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом № 157 та Постановою № 483 не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати типові договори про відшкодування витрат балансоутримувача (орендодавця) на утримання орендованого нерухомого майна, що належить до комунальної власності.

Враховуючи наведене 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 розробником 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).

Згідно із вимогами Методики у розділі I АРВ розробник повинен чітко визначити причини виникнення проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у кількісному (грошовому) вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб та важливість.

Проте, у розділі I АРВ розробник обмежився текстовим описом проблеми, не навів даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість.

У розділі II АРВ цілі державного регулювання узагальнені на не вимірюваними, що у подальшому не дозволить визначити ступінь їх досягнення.

У розділі III АРВ розробник не провів порівняння вигод та витрат суб'єктів господарювання, держави та населення від застосування кожного із запропонованих альтернативних способів, зокрема у кількісному(грошовому) виразі. Також в АРВ не враховано всі очевидні витрати, що виникатимуть у разі прийняття проекту рішення.

Зазначене не дозволить зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також не дозволить у подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

Таким чином, у зв'язку з неналежним опрацюванням вказаних розділів АРВ розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей, не проаналізовані причини відмови від застосування того чи іншого способу, а також аргументи на користь обраного, як передбачено вимогами розділу IV додатка 1 до Методики.



Крім того, розділ VIII АРВ підготовлений з порушенням вимог Методики, а саме, розробником не визначені обов'язкові показники результативності регуляторного акта, а також додаткові показники, які безпосередньо характеризують результативність регуляторного акта. Порушення розробником вимог Методики в частині визначення показників результативності не дозволить у подальшому належним чином провести відстеження його результативності, як передбачено статтею 10 Закону.

Розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва (Тест малого підприємництва) не враховує всіх витрат, що виникатимуть у разі прийняття проекту.

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

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Краснопільської сільської ради Бердичівського району Житомирської області «Про затвердження положення про оренду комунального майна Краснопільської сільської ради Житомирської області та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень та пропозицій, 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.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

