



## 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  
Золотоніської міської ради  
Черкаської області**

вул. Садовий проїзд, 8, м. Золотоноша,  
Черкаська обл., 19700

*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 Золотоніської міської ради Черкаської області «Про затвердження Положення про оренду майна Золотоніської міської ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Золотоніської міської ради Черкаської області від 05.01.2021 № 17.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії міської ради з питань розвитку підприємництва, промисловості, транспорту та зв'язку, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити Положення про оренду майна Золотоніської міської ради (далі – проект Положення); Методику розрахунку орендної плати та її розподілу за використання майна Золотоніської міської ради (далі – проект Методики); орендні ставки за використання нерухомого майна, що знаходиться на балансі комунальних підприємств, установ і організацій Золотоніської міської ради; перелік підприємств, установ і організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Золотоніської міської ради; типовий договір оренди комунального майна (далі – проект Типового договору).

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «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, у тому числі операції, можуть передавати



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №419/0/20-21 від 02.02.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

Державна регуляторна служба України  
ВИХ №419/0/20-21 від 02.02.2021



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.

Водночас частиною другою статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

#### *Щодо проекту Положення*

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 державного та комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Відповідно до 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.

Порядок передачі майна в оренду затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

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.

Враховуючи зазначене, пропонуємо визначити у проекті Положення саме особливості передачі в оренду комунального майна Золотоніської міської ради.

Разом з тим, проект Положення не у повній мірі відповідає Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

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

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, визначені статтею 21 Закону № 157 та пунктами 153-168 Порядку передачі майна в оренду.



Звертаємо увагу, що відповідно до абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону № 157 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.

2. Відповідно до частини першої статті 26 Закону № 157 контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління, контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна - на орендодавців майна (частина друга цієї статті).

Пунктом 106 розділу XV проекту Положення визначаються контрольні заходи у сфері оренди майна територіальної громади, якими є постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль.

Водночас у пункті 116 зазначеного розділу XV йдеться про позаплановий комплексний контроль.

Також, проект Положення не містить строків проведення контрольних заходів.

3. Абзацом другим пункту 110 розділу XV проекту Положення передбачається, що протиправний недопуск на об'єкт уповноважених представників орендодавця є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Водночас ні положеннями Закону № 157, ні положеннями Порядку передачі майна в оренду 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.

Пропонуємо абзац другий пункту 110 розділу XV проекту Положення привести у відповідність до вимог статті 24 Закону № 157, якою встановлені умови припинення договору оренди.

*Щодо проекту Методики*

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 та Порядку передачі майна в оренду.



Одночасно зазначаємо, що проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

1. Відповідно до вимог частини першої статті 17 Закону № 157 орендна плата встановлюється у грошовій формі. Пропонуємо врахувати зазначене у пункті 3 проекту Методики.

2. Відповідно до вимог частини першої статті 8 Закону № 157 вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати. Пунктом 52 Порядку передачі майна в оренду передбачено розрахунок стартової орендної плати на першому аукціоні.

Пропонуємо врахувати вимоги Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду при формулюванні абзацу третього пункту 4 проекту Методики.

3. Пункти 17 та 18 проекту Методики наповнені нормами щодо суборенди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Звертаємо увагу, що відповідно до вимог 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.

#### *Щодо проекту Типового договору*

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 серпня 2020 року № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» затверджено Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

Отже, пропонуємо розробити Примірний договір оренди комунального майна відповідно до вимог Закону № 157.

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 та принципом доцільності - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

*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).

У розділі I АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми безпосередньо на території Золотоніської міської ради, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

Зазначене не відповідає вимогам статті 4 Закону, зокрема принципу доцільності - оскільки розробником не доведена наявність проблеми, що потребує державного втручання, та не обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення.

У розділі III АРВ під час оцінки впливу вибраних альтернатив на сферу інтересів держави та суб'єктів господарювання розробник обмежився лише текстовим описом вигод і витрат від застосування кожної з них.

Окремо наголошуємо, що зазначений АРВ взагалі не наповнено інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив даний проект регуляторного акта. Не наведено 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.

Зазначене 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.

У зв'язку з неналежним опрацюванням зазначених розділів АРВ, розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» додатка 1 до Методики.

У розділі V АРВ розробником не описано механізм дії запропонованого регулювання, зокрема якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Наповнення розділу VI АРВ не відповідає вимогам розділу VI додатка 1 до Методики.

У розділі VIII АРВ недотримані вимоги пункту 10 Методики. Розробник повинен визначити прогнозні значення показників результативності регуляторного акта, які встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом, та обов'язковими з яких повинні бути: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

У розділі IX АРВ не визначено вид даних (статистичні, наукові дослідження або опитування), за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, а методи відстеження зазначено некоректно.



Тест малого підприємництва (далі – М-Тест), наведений розробником, не відповідає вимогам Методики.

Крім цього, пропонуємо М-Тест оформити окремим додатком до АРВ відповідно до вимог Методики.

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 принципам державної регуляторної політики, зокрема таким, як збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави та ефективність - 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 Золотоніської міської ради Черкаської області «Про затвердження Положення про оренду майна Золотоніської міської ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням зазначених 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**

