



## 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  
Петрівсько-Роменської  
сільської ради  
Миргородського району  
Полтавської області**  
вул. Соборна, 35, с. Петрівка-  
Роменська, Миргородський  
район, Полтавська область,  
37333

*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 Петрівсько-Роменської сільської ради Миргородського району Полтавської області «Про затвердження Положення про оренду майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна Петрівсько-Роменської сільської ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Петрівсько-Роменської сільської ради Миргородського району Полтавської області від 10.03.2021 № 06-14/580.

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

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про оренду майна Петрівсько-Роменської сільської ради (далі – Додаток 1); Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна Петрівсько-Роменської сільської ради (далі – Додаток 2); Форму типового договору оренди Петрівсько-Роменської сільської ради (далі – Додаток 3); Порядок розподілу орендної плати за використання майна Петрівсько-Роменської сільської ради.

Відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про

Державна регуляторна служба України  
ВІХ №1549/0/20-21 від 30.03.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №1549/0/20-21 від 30.03.2021  
Кучер Олексій Володимирович  
КЕП Кучер Олексій Володимирович  
58E2D9E7F900307B04000003BF53000408B8E00



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.

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).

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

Згідно з статтею 5 Закону № 157 порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його 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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядком передачі майна в оренду).

#### *Щодо Додатка 1 до проекту рішення*

Додаток 1 включає наступні розділи: загальна частина; об'єкти оренди; орендодавці; орендарі; повноваження щодо оренди комунального майна; ініціатива щодо оренди майна; ініціатива щодо оренди майна та порядок його передачі; визначення орендної плати, інших платежів та встановлення строку оренди; порядок передачі майна в оренду шляхом проведення електронного аукціону; порядок передачі в оренду майна без проведення електронного аукціону; порядок укладення договору оренди; страхування об'єкта оренди; передача майна в суборенду; порядок внесення змін до договору оренди; поліпшення орендованого майна; порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду; прикінцеві положення.



Пункт 1 розділу I Додатка 1 містить посилання на статті 24, 75-781 Господарського кодексу України, статті 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, статті 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про оренду державного та комунального майна», постанову Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та інші нормативно-правові актів.

Звертаємо увагу, що зазначений пункт проекту Порядку містить посилання на відсутні статті Господарського кодексу України.

Пропонуємо вказати статті Господарського кодексу України, якими розробник керувався при підготовці проекту Порядку.

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 Додатку 1 особливості передачі в оренду комунального майна Петрівсько-Роменської сільської ради.

Разом з тим Додаток 1 не у повній мірі відповідає Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

1. Пропонуємо пункт 34 розділу VII Додатка 1 привести у відповідність до вимог частини третьої статті 8 Закону № 157 .

2. Розділ XI Додатка 1 визначає страхування об'єкта оренди.

Відповідно до частини шостої статті 20 Закону № 157 орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Порядок страхування орендованого майна визначений пунктами 175-179 Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо виключити розділ XI із Додатка 1.

3. Розділ XII Додатка 1 визначає передачу майна в суборенду.

Згідно з частиною четвертою статті 22 Закону № 157 до договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Частинною шостою статті 22 Закону № 157 визначено, що 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, визначаються Порядком передачі майна в оренду щодо державного майна і рішенням представницького органу місцевого самоврядування щодо комунального майна.

Пропонуємо вищезазначений розділ Додатка 1 привести у відповідність до вимог Закону № 157.

4. Розділ XIII Додатка 1 визначає порядок внесення змін до договору оренди.

Укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені статтею 16 Закону № 157.



Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону № 157 Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстави для внесення таких змін.

Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо:

- зміни площі орендованого приміщення;
- зміни графіка використання приміщення, яке перебуває у погодинній оренді;
- зміни строку оренди, у разі якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений частиною третьою статті 9 цього Закону;
- зміни цільового призначення, за яким орендар повинен використовувати об'єкт оренди, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;
- інших змін.

Внесення змін до договору оренди здійснюється з урахуванням установлених цією статтею та Порядком передачі майна в оренду обмежень за згодою сторін до закінчення строку його дії, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

З огляду на зазначене пропонуємо розділ XIII виключити з Додатка 1.

5. Розділ XIV Додатка 1 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.

Водночас 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.

Разом з тим пункт 96 розділу XIV Додатка 1 не відповідає вимогам абзацу другого пункту 157 Порядку передачі майна в оренду.

6. 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).

Звертаємо увагу, що розділом XV Додатка 1 визначаються контрольні заходи у сфері оренди майна територіальної громади, якими є постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль. Проте, у пункті 118 зазначеного розділу йдеться про позаплановий контроль; також розділ XV не містить строків проведення контрольних заходів.

7. В абзаці другому пункту 122 розділу XV Додатка 1 передбачається, що ненадання орендарем інформації та/або документів чи надання недостовірної інформації 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.



Враховуючи зазначене, пропонуємо пункт 122 розділу XV Додатка 1 привести у відповідність до вимог статті 24 Закону № 157, якою встановлені умови припинення договору оренди.

*Щодо Додатка 2 до проекту рішення*

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 рішення щодо затвердження методики розрахунку орендної плати комунального майна врахувати вимоги Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Одночасно зазначаємо, що Додаток 2 не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у такому.

1. Відповідно до вимог частини першої статі 17 Закону № 157 орендна плата встановлюється у грошовій формі. Пропонуємо врахувати зазначене у пункті 3 Додатка 2.

2. Пункт 20 Додатка 2 містить норми 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.

Пропонуємо пункт 3 проекту рішення привести у відповідність до вимог частини першої статті 16 Закону № 157 в частині затвердження органом місцевого самоврядування примірного (а не типового) договору оренди комунального майна.

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 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).

У розділі I АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми, не навів жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували її наявність, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризував та не оцінив сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.



У розділі II АРВ розробником не визначено індикаторів зменшення масштабів проблеми, що характеризували б досягнення мети регулювання, а тому зробити висновок, чи є цілі реально досяжними не вбачається можливим.

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.

У зв'язку з неналежним опрацюванням зазначених розділів АРВ, розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом IV додатка 1 до Методики.

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

У пункті 3 Тесту малого підприємництва (М-Тест) розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва проводився для 1 суб'єкта господарювання (рядок 7 таблиці розділу 3 М-Тесту), що не відповідає інформації, наведеній у таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» розділу III АРВ. При цьому розрахунок витрат за період 5 років не проводився, що не відповідає вимогам Методики.

Таким чином, у зв'язку з відсутністю в АРВ усієї необхідної інформації, числових даних та їх прогнозних значень, розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян і 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 Петрівсько-Роменської сільської ради Миргородського району Полтавської області «Про затвердження Положення про оренду майна, Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна Петрівсько-Роменської сільської ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень і 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**

