



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.

**Корецька міська рада
Рівненського району
Рівненської області**

вул. Київська, 69, м. Корець,
Рівненський район,
Рівненська область, 34700

*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 Корецької міської ради Рівненського району Рівненської області «Про затвердження Положення про оренду майна Корецької територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листами Корецької міської ради Рівненської області від 03.03.2021 № 03-13/448 та 26.03.2021 № 02-12/898.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Корецької міської ради з питань бюджету, фінансів, планування соціально-економічного розвитку, податкової та регуляторної політики, інвестицій та міжнародного співробітництва, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити: Положення про оренду майна Корецької територіальної громади, згідно з додатком 1 (далі – проект Положення); Методику розрахунку орендної плати та її розподілу за використання майна Корецької територіальної громади, згідно з додатком 2 (далі – проект Методики); орендні ставки за використання нерухомого майна, що знаходиться на балансі комунальних підприємств, установ і організацій Корецької міської ради, згідно з додатком 3; перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, згідно з додатком 4; примірний договір оренди комунального майна, згідно з додатком 5 (далі – проект Примірного 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 виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти



30 02210108159 01001

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

Статтю 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.

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 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 передачі майна в оренду).

Щодо проекту Положення

Пункт 2 розділу I проекту Положення 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 Положення містить посилання на відсутні статті Господарського кодексу України.



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

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 особливості передачі в оренду комунального майна Корецької міської ради.

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

1. Пункт 6 розділу II проекту Положення пропонуємо привести у відповідність до вимог частини першої статті 3 Закону № 157.

2. Пропонуємо пункт 35 розділу VII проекту Положення привести у відповідність до вимог частини третьої статті 8 Закону № 157 .

3. Розділ XI проекту Положення 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 проекту Положення.

4. Розділ XII проекту Положення 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.

Частиною 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 проекту Положення привести у відповідність до вимог Закону № 157.

5. Глава XIII проекту Положення 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 та 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 главу XIII виключити з проекту Положення.

5. Глава 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.

Разом з тим абзац другий пункту 95 глави XIV проекту Положення пропонуємо привести у відповідність до вимог абзацу другого пункту 157 Порядку передачі майна в оренду.

6. У розділі XV проекту Положення встановлюється порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна Корецької міської територіальної громади, переданого в оренду.

Порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, визначений статтею 26 Закону № 157.

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). Згідно із частиною п'ятою 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.

Пунктом 111 глави XV проекту Положення передбачається, що орендар на вимогу уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди з метою здійснення контрольних заходів, передбачених пунктом 107 цього Положення, про що обов'язково зазначається в усіх договорах оренди майна міської ради. Протиправний недопуск зазначених в



абзаці першому цього пункту осіб орендарем вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання розірвання договору оренди. Факт недопущення уповноважених представників орендодавця, балансоутримувача або уповноваженого органу для здійснення контролю підтверджується актом про недопуск.

Крім того, в абзаці другому пункту 121 глави XV проекту Положення 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 не передбачено таких підстав 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 пункти 111 та 121 глави XV проекту Положення привести у відповідність до вимог статті 24 Закону № 157, якою встановлені умови припинення договору оренди.

Звертаємо увагу, що главою XV проекту Положення визначаються контрольні заходи у сфері оренди майна територіальної громади, якими є постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль. Проте, у пункті 117 зазначеного розділу йдеться про позаплановий контроль.

Порядок здійснення контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду (в частині встановлення переліку питань, які постійно контролюються балансоутримувачем) повинен враховувати положення пункту 54 Порядку, 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 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).

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. Згідно із пунктом 6 частини першої статті першої Закону № 157 єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс) - усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та права, включаючи права на земельні ділянки.

Пропонуємо по тексту проекту Методики слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках замінити на слова «єдиний майновий комплекс».

2. Відповідно до вимог частини першої статті 17 Закону № 157 орендна плата встановлюється у грошовій формі. Пропонуємо врахувати зазначене у пункті 3 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 додатка 4 до проекту рішення

У додатку 4 до проекту рішення передбачається затвердити Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, з метою застосування частини другої статті 18 Закону № 157.

Згідно із частиною другої статті 18 Закону № 157 без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які, зокрема укладені з підприємствами, установами та організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування, згідно із законодавством.

Відповідно до Закону України від 17.01.2019 № 2671-VIII «Про соціальні послуги» (далі – Закон № 2671) надавачі соціальних послуг – юридичні та фізичні, фізичні особи - підприємці включені до розділу «Надавачі соціальних послуг» Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг.

Згідно із частиною четвертою статті 11 Закону № 2671 до повноважень районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, виконавчих органів міських рад міст обласного значення, рад об'єднаних територіальних громад належить, зокрема забезпечення введення Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг на місцевому рівні.

Враховуючі зазначене, пропонуємо у додатку 4 до проекту рішення врахувати вимоги частини другої статті 18 Закону № 157 та Закону № 2671.

Щодо проекту Примірною договору

Відповідно до частини першої статті 16 Закону про оренду договір оренди формується на підставі примірною 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 відрізнятись від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 затверджений, зокрема Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

1. У назві проекту Примірного договору пропонуємо замінити слова «державної власності» на слова «комунальної власності».

2. По тексту проекту Примірного договору пропонуємо слова «державний бюджет» у всіх відмінках замінити на слова «місцевий бюджет».

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 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 Корецької територіальної громади, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

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 АРВ взагалі не наповнений інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справляє вплив 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 описаний 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.



Розділ VIII АРВ не відповідає вимогам 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.

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта мають встановлюватися протягом різних періодів після набрання чинності актом. Всі показники результативності мають бути визначені у числовій та/або грошовій формі. Для кожного показника потрібно визначити одиницю виміру.

У порушення вимог пункту 12 Методики у розділі IX АРВ розробником не визначені заходи, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта, а саме, вид даних (статистичних, наукових досліджень або опитувань), які використовуватимуться для такого відстеження, та групи осіб, що відбиратимуться для участі у відповідному опитуванні.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому всієї 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 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 Корецької міської ради Рівненського району Рівненської області «Про затвердження Положення про оренду майна Корецької територіальної громади 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

