



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.

**Золочівська селищна рада
Харківської області**
вул. Центральна, 13 а,
смт Золочів,
Харківська обл., 62203

*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 Золочівської селищної ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна Золочівської селищної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані листом виконавчого комітету Золочівської селищної ради Харківської області від 24.03.2021 № 02-21/1407.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань комунальної власності, житлово-комунального господарства, енергозбереження, транспорту, зв'язку, промисловості, підприємництва, інфраструктури та сфери, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується:

1. Затвердити Положення про оренду майна Золочівської селищної територіальної громади (Додаток 1) (далі – проект Положення).
2. Затвердити Порядок розподілу орендної плати за використання майна Золочівської селищної територіальної громади (Додаток 2).
3. Затвердити Примірний договір оренди майна Золочівської селищної територіальної громади (Додаток 3) (далі – проект Примірного договору).

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, а також

Державна регуляторна служба України

ВІХ №1641/0/20-21 від 01.04.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №1641/0/20-21 від 01.04.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



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 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 передачі майна в оренду).

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 передачі майна в оренду, 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 електронній торговій системі 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 передачі майна в оренду 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 передачі майна в оренду;

- 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.

Щодо проекту Положення

Більшість розділів проекту Положення дублюють норми Закону №157 та Порядку передачі майна в оренду.

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 передачі майна в оренду, пропонуємо виключити з проекту Положення норми, які дублюють норми Закону № 157 та цього Порядку.

Крім того, пропонуємо врахувати наступне.

1. Згідно з пунктом 1 загальної частини проекту Порядку цей проект Порядку розроблений відповідно до статей 24, 75-781 Господарського кодексу України, статей 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, статей 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актів.

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



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

Звертаємо увагу, що порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду визначений статтею 26 Закону № 157.

Відповідно до статті 26 Закону №157, якою визначений порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.

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.

У пункті 112 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 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.

Крім того, звертаємо увагу, що у пунктах 118 та 119 проекту Положення застосовується термін «позаплановий контроль», який не узгоджується з пунктом 108 проекту Порядку, у якому в якості контрольних заходів у сфері оренди майна територіальної громади визначаються постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль.

Також у цьому розділі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду, не міститься строків проведення контрольних заходів.

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 передачі майна в оренду, 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 Примірного 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 відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається 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 (далі – Примірний договір).

Водночас проект Примірного договору не у повній мірі узгоджується з вимогами Закону № 157 та потребує приведення у відповідність до нього, зокрема у такому.

1. У пунктах 4.3 – 4.5 розділу А. «Змінювані умови договору» проекту Примірного договору пропонується надати інформацію, що стосується належності Майна до пам'яток культурної спадщини та наявності охоронного договору щодо цього Майна. Разом з тим, у розділі відсутня інформація, що визначає витрати Балансоутримувача або колишнього орендаря, пов'язані із укладанням охоронного договору.

У зв'язку з вищенаведеним, з метою виконання положень частини восьмої статті 6 Закону № 157 пропонуємо розділ А проекту Примірного договору доповнити пунктом 4.6 Примірного договору в частині визначення витрат балансоутримувача або колишнього орендаря, пов'язаних з укладанням охоронного договору.

2. У розділі II проекту Примірного договору пропонуємо врахувати положення, встановлені пунктом 7.3 Примірного договору.

Крім того, у пункті 4 проекту рішення пропонується до прийняття Кабінетом Міністрів України відповідного рішення для розрахунку розміру орендної плати за користуванням майном Золочівської селищної об'єднаної територіальної громади використовувати Методику розрахунку оренди плати за комунальне майно, що знаходиться в комунальній власності Золочівської селищної ради та пропозиції її розподілу, затверджену рішенням XVI сесії Золочівської селищної ради VII скликання від 16.02.2017 №1157 (зі змінами).



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 додати до пункту 4 проекту рішення слова: «у частині, що не суперечить Закону України від 03.10.2019 № 157 «Про оренду державного та комунального майна».

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).

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 Золочівської селищної 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.

У розділі III АРВ розробник обмежився лише стислим текстовим описом альтернативних способів досягнення цілей, не зазначив та не порівняв вигоди і втрати держави, населення і суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

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

У розділі VIII АРВ до проекту рішення не наведені показники результативності дії регуляторного акта. Згідно із пунктом 10 Методики, прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом,



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.

Стосовно проведеного М-Тесту повідомляємо, що розрахунки «прямих» витрат та «оцінка вартості адміністративних процедур», які понесуть суб'єкти господарювання на виконання вимог, встановлених проектом рішення проведені для 130 суб'єктів малого підприємництва, що не узгоджується з інформацією, наведеною у розділі III АРВ.

Крім того, для запропонованих регулювань не розроблені коригуючі (пом'якшувальні) заходи для малого підприємництва відповідно до пункту 5 додатку 4 до Методики.

Таким чином, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, а саме відсутністю в ньому всієї необхідної інформації, 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.

Враховуючи вищевикладене, привести проект рішення Золочівської селищної ради Харківської області «Про затвердження Положення про оренду майна Золочівської селищної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а також аналіз його 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 поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

