



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.

**Виконавчий комітет
Жмеринської міської ради
Вінницької області**

вул. Центральна, 4, м. Жмеринка,
Вінницька обл., 23100

*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 Жмеринської міської ради Вінницької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Жмеринської міської ради Вінницької області від 19.02.2021 № 02-5/10-1608.

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

Проектом рішення пропонується затвердити:

Положення про оренду майна Жмеринської міської територіальної громади (додаток 1) (далі – проект Положення);

Переліки майна першого та другого типу (додаток 2);

Порядок розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади (додаток 3).

Згідно з преамбулою, проект рішення розроблений з метою раціонального, економічного та ефективного управління ресурсами територіальної громади, для врегулювання правових, економічних та організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, відповідно

Державна регуляторна служба України

ВИХ №1330/0/20-21 від 24.03.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №1330/0/20-21 від 24.03.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Щодо проекту Положення

Згідно з пунктом 2 розділу I цей проект Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у власності Жмеринської міської територіальної громади; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання комунального майна Жмеринської міської територіальної громади.

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

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.

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.

Водночас 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 пункти, які дублюють норми Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Крім того, пропонуємо врахувати наступне.

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

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

Також, звертаємо увагу на невідповідність норм розділу XV проекту Положення вимогам Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Зокрема пунктом 112 розділу XV 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.

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 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 додатку 1 до проекту Положення

Додатком 1 до проекту Положення планується встановити 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 «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, також пропонуємо у додатку 1 до проекту Положення, врахувати вимоги частини другої статті 18 Закону № 157 та Закону № 2671.

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 III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожній з них.

Однак, при описі Альтернативи 1 у розділі III АРВ розробник зазначив, що відмова від прийняття проекту рішення не відповідатиме вимогам Закону № 157 та унеможливить укладення договорів оренди у порядку згідно з чинним законодавством.

Положення Закону № 157 не містять обов'язку прийняття органами місцевого самоврядування Порядку передачі в оренду комунального майна. Натомість у зазначених положеннях Закону № 157 визначено можливість застосування органом місцевого самоврядування нормативно-правових актів, затверджених Кабінетом Міністрів України.



У розділі V АРВ розробником не описано які організаційні заходи мають здійснити суб'єкти господарювання та органи влади, як для впровадження цього регуляторного акту так, і після набрання ним чинності.

Розділ VIII АРВ заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики. Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.

Отже, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ, розробником не доведено відповідність цього 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 Жмеринської міської ради Вінницької області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна та Порядку розподілу орендної плати за використання майна Жмеринської міської територіальної громади» 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

