



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.

**Кегичівська селищна рада
Харківської області**
вул. Волошина, 33,
смт Кегичівка,
Харківська обл., 64003

*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 Кегичівської селищної ради Харківської області «Про забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна Кегичівської селищної ради» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом селищної ради від 09.04.2021 № 04-09/1189.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань житлово - комунального господарства, транспорту, зв'язку, паливно-енергетичних питань, розвитку підприємництва, громадського харчування та побуту та аналізу регуляторного впливу до зазначеного проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити примірний договір оренди комунального майна Кегичівської селищної ради відповідно до додатку 1, Методичку розрахунку орендної плати за комунальне майно Кегичівської селищної ради відповідно до додатку 2 та порядок розподілу орендної плати за використання майна Кегичівської селищної ради відповідно до додатку 3.

Щодо примірного договору оренди комунального майна Кегичівської селищної ради (далі – проект Примірного договору)

Відповідно до частини першої статті 16 Закону України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157) договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується: Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності;



Державна регуляторна служба України

ВІХ №2631/0/20-21 від 18.05.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №2631/0/20-21 від 18.05.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



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 передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

Водночас проект Примірного договору потребує приведення у відповідність до вимог чинного законодавства, зокрема у такому.

Згідно частини першої статті 2 Закону № 157 законодавство України про оренду державного та комунального майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим, складається з цього Закону, інших законодавчих актів.

Істотні умови договору оренди визначені частиною першою статті 284 Господарського кодексу України (далі – ГКУ). Так, істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

1. Розділ 3 проекту Примірного договору, в порушення норм статті 17 Закону № 157 та статті 284 ГКУ не містить умов індексації орендної плати.

2. Розділ 5 проекту Примірного договору пропонуємо привести у відповідність із статтею 21 Закону № 157.

3. Розділ 9 проекту Примірного договору пропонуємо привести у відповідність із статтею 22 Закону № 157.

Щодо Методики розрахунку орендної плати щодо оренди комунального майна Кегичівської селищної ради відповідно (далі – проект Методики)

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

На виконання статті 5 Закону № 157 постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджений Порядок передачі майна в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок передачі майна в оренду), який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону № 157.

Відповідно до частини другої статті 17 Закону № 157 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.

Водночас проект Методики не у повній мірі узгоджується з вимогами наведеного законодавства та потребує приведення у відповідність до нього, зокрема у такому.

1. Пункт 1 проекту Методики пропонуємо доповнити посиланням на постанову Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», якою затверджений Порядок передачі майна в оренду державного та комунального майна.

2. 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.

Статтею 15 Закону № 157 та пунктами 111 – 121 Порядку передачі майна в оренду визначені положення щодо передачі майна в оренду без проведення аукціону.

Водночас проект Методики містить положення, що стосуються передачі комунального майна в оренду шляхом проведення аукціону / на конкурсних засадах.

Отже, пропонуємо виключити з проекту Методики зазначені положення.

3. Пункти 15 – 20 проекту Методики містять 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.

Отже, пропонуємо пункти 15 – 20 проекту Методики привести у відповідність вимогам Закону № 157.

Звертаємо увагу, що згідно із 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 із цим Законом.

Таким чином, пропонуємо при розробці/прийнятті рішення щодо затвердження методики розрахунку орендної плати щодо комунального майна врахувати вимоги Закону № 157, Постанови № 483 та Методики розрахунку орендної плати щодо державного 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 розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст, структура та наповнення, не відповідають 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).

Таким чином, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ до проекту рішення, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема, принципу збалансованості – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Кегичівської селищної ради Харківської області «Про забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна Кегичівської селищної ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих 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 поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

