



## 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  
Гельмязівської сільської ради  
Золотоніського району  
Черкаської області**  
вул. Центральна, 1, с. Гельмязів,  
Золотоніський район,  
Черкаська обл., 19715

*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 Гельмязівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області «Про затвердження положення щодо порядку передачі в оренду об'єктів комунального майна, що є власністю Гельмязівської сільської ради» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Гельмязівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області від 25.03.2021 № 602.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії по здійсненню державної регуляторної політики, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити: Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунального майна, що є власністю Гельмязівської сільської ради (далі – проект Положення); форму договору оренди індивідуально визначеного нерухомого майна Гельмязівської сільської ради (далі – проект Договору); Методику розрахунку орендної плати за майно, що знаходиться в комунальній власності Гельмязівської сільської ради (далі – проект Методики).

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 в державній



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №2035/0/20-21 від 21.04.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B04000003BF53000408B8E00

Державна регуляторна служба України  
ВИХ №2035/0/20-21 від 21.04.2021



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).

*Щодо проекту Положення*

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.

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

#### *Щодо проекту 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 відрізнятись від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передаються в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України (представницького органу місцевого самоврядування – для комунального майна) можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передаються в оренду з додатковими умовами.

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна».

Отже, пропонуємо розробити примірний договір оренди комунального майна відповідно до вимог Закону № 157.

#### *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.



Зауважуємо, що у Законі № 157 вживається термін «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».

Отже, по тексту проекту Методики пропонуємо слова «цілісний майновий комплекс» у всіх відмінках замінити словами «єдиний майновий комплекс».

Також пропонуємо врахувати, що відповідно до Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду вартість об'єкта оренди, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, або об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону, або об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк, встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості.

Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України відповідно до частини сьомої статті 8 Закону № 157.

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 та принципом доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

*Наданий розробником 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 розробником не наведено даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми безпосередньо на території Гельмязівської сільської ради, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив. Крім цього розробником не обґрунтовано, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

У розділі II АРВ задекларовані цілі вказують на потребу у врегулюванні питань, які насправді врегульовані актами вищої юридичної сили та тільки можуть потребувати додаткового уточнення чи доповнення. Так, наведені розробником цілі не є вимірюваними, що не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити ступінь їх досягнення.

У розділі III АРВ під час оцінки впливу обраних альтернатив на сферу інтересів держави та суб'єктів господарювання розробник обмежився лише текстовим описом вигод і витрат від застосування кожної з них (крім оцінки впливу Альтернативи 2 на суб'єктів господарювання). Не наведено розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають 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 додатка 1 до Методики.

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

Розділ VIII АРВ не відповідає вимогам пункту 10 Методики. Відповідно до вимог 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.

У розділі IX АРВ розробником не визначено метод проведення відстеження результативності регуляторного акта.

У розділі 3 Тесту малого підприємництва (далі – М-Тест) використовується неактуальна інформація. Так, розрахунок вартості 1 людино-години зроблено виходячи із розміру мінімальної заробітної плати станом на 01 січня 2020 року.

У розділі 4 М-Тесту некоректно проведено розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання.

У розділі 5 М-Тесту не розроблено корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання, як передбачено додатком 4 до Методики.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема таким, 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 Гельмязівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області «Про затвердження положення щодо порядку передачі в оренду об'єктів комунального майна, що є власністю Гельмязівської сільської ради» у



відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням зазначених 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**

