



## 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  
Токмацької міської ради  
Запорізької області**  
вул. Центральна, 45, м. Токмак,  
Запорізька обл., 71701

*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 Токмацької міської ради Запорізької області «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Токмацької міської територіальної громади» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Токмацької міської ради Запорізької області від 30.03.2021 № 684/21-12.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Токмацької міської ради з питань депутатської діяльності, регламенту, законності, захисту прав громадян та з питань реалізації державної регуляторної політики та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна Токмацької міської територіальної громади (далі – проект Порядку).

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 та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду

Державна регуляторна служба України  
ВИХ №2061/0/20-21 від 21.04.2021



державного та комунального майна» (далі – Закон № 157), який набрав чинності 01.02.2020.

Відповідно до абзацу четвертого 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.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 затверджений Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок).

Пунктами 153 – 168 Порядку визначений порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень для державного та комунального майна.

Водночас положення проекту Порядку не узгоджуються з нормами Закону № 157 та Постанови № 483, зокрема в такому.

Частиною першою статті 3 Закону № 157 передбачено, що об’єктами оренди, зокрема, є: єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини); інше окреме індивідуально визначене майно тощо.

У зв’язку з цим пропонуємо пункти 4 та 5 проекту Порядку привести у відповідність до вимог статті 3 Закону № 157.

Відповідно до абзацу першого частини четвертої статті 21 Закону № 157 орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об’єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

Відповідно до вимог пункту 153 Порядку орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною першою статті 21 Закону № 157.

У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об’єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна,



відповідно до цього пункту. Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Порядку.

Згідно з абзацом другим пункту 158 Порядку рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до частини четвертої - шостої статті 21 Закону № 157.

Відповідно до частини п'ятої статті 21 Закону № 157 балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

Звертаємо увагу, що, відповідно до частини шостої статті 21 Закону № 157, підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

прийняття балансоутримувачем майна рішення, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

Рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення поліпшень, ремонту майна, переданого в оренду, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дня прийняття такого рішення згідно з Порядком передачі майна в оренду, визначено у частині сьомій статті 21 Закону № 157.

Враховуючи зазначене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потреби у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

*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 II АРВ ціль сформульована загальними критеріями, без визначення числових показників.

У розділі III АРВ розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не зазначив та не порівняв вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ у розділі IV АРВ розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей.



Розділ VIII АРВ заповнений розробником із порушенням вимог пункту 10 Методики, а саме, не наведено таких обов'язкових показників результативності дії регуляторного акта, як: 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.

У таблиці розділу VIII АРВ потребують уточнення прогностичні показники розміру коштів, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, які не відповідають розрахункам, проведеним відповідно до додатків 2 та 4 Методики.

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 Токмацької міської ради Запорізької області «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Токмацької міської територіальної громади» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих вище зауважень та пропозицій, а аналіз регуляторного впливу – до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2014 № 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**

