



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.

Машівська селищна рада Полтавської області

вул. Незалежності, 93, смт Машівка,
Полтавська область, 39400

*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 Машівської селищної ради Полтавської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання нерухомого комунального майна та Типового договору оренди комунального майна» (далі – проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Машівської селищної ради Полтавської області від 15.03.2021 № 285/1.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Машівської селищної ради з питань житлово-комунального господарства, комунального майна, промисловості, транспорту, підприємництва, зв'язку та сфери послуг та благоустрою, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу (далі – проект Методики), орендні ставки за використання нерухомого комунального майна та Типовий договір оренди індивідуального (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності (далі – проект Типового договору).

Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157 «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду майна).

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

Державна регуляторна служба України
ВІХ №3173/0/20-21 від 04.06.2021

редачі в оренду державного та



30 0221013417 01001



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №3173/0/20-21 від 04.06.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону про оренду майна.

Згідно із вимогами статті 2 Закону про оренду майна передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Частиною другою статті 17 Закону про оренду майна 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.

Звертаємо увагу, що згідно із вимогами частини восьмої розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону про оренду майна Кабінет Міністрів України зобов'язаний забезпечити прийняття та приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Водночас проект Методики не відповідає вимогам Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо при розробці/прийнятті рішення щодо затвердження методики розрахунку орендної плати комунального майна врахувати вимоги Закону про оренду майна, Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до вимог статті 16 Закону про оренду майна 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. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 затверджені примірні договори оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, та нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

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.

Вимогами частини другої статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Водночас на сьогодні Законом про оренду майна не передбачено затвердження органами місцевого самоврядування типового договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності.



Підсумовуючи вищевикладене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив, та доцільності - обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ) не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) (далі – Методика).

Так, у розділі I АРВ, згідно з вимогами Методики розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, зокрема визначити причини її виникнення, оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема навести дані у цифровому чи кількісному вимірі, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб, визначити основні групи, на які проблема справляє вплив, обґрунтувати, чому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів.

Проте, розробник лише зазначив про необхідність виконання вимог Закону про оренду майна.

Пропонуємо у розділі I АРВ визначити проблему пов'язану зокрема, із затвердженням представницькими органами місцевого самоврядування Методики із розрахунку орендної плати щодо комунального майна та Примірного договору оренди щодо майна комунальної власності. При цьому, врахувати, що Законом про оренду майна передбачено, що у разі, якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив методику розрахунку орендної плати щодо комунального майна, застосовується методика, затверджена Кабінетом Міністрів України щодо державного майна, а у разі не затвердження примірного договору 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 представницького органу місцевого самоврядування можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

Також, пропонуємо навести дані щодо договорів, які вже укладені та які плануються до укладення стосовно комунального майна, а також надходжень до міського бюджету від оренди комунального майна та про заплановані надходження з метою обґрунтування проблеми, визначення її масштабу та важливості.

У розділі II АРВ розробник повинен чітко визначити мету державного регулювання, що має бути безпосередньо пов'язана з розв'язанням проблеми.

Окремо наголошуємо, що АРВ не наповнений інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справлятиме вплив проект рішення, не містить розрахунків витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава, як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Крім того, у Тесті малого підприємництва (М-тест) не розраховані витрати суб'єктів мікро та малого підприємництва на реалізацію вимог регулювання.



Відсутність в АРВ належних розрахунків не дозволяє в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обрані розробником способи державного втручання відповідають проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки їх застосування буде ефективним для їх вирішення.

Відповідно до вимог Методики у розділі V «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» необхідно описати механізми запропонованого регуляторного акта, за допомогою яких можна розв'язати проблему, та заходи, які повинні здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта.

У розділі VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» необхідно навести значення прогнозних показників результативності дії регуляторного акта (у кількісному виразі). Слід визначити не менше ніж три кількісних показники, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності).

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта відповідно до вимог пункту 10 Методики 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 витратимуться 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.

Враховуючи зазначене, 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.

Підсумовуючи вищевикладене, пропонуємо привести проект рішення Машівської селищної ради Полтавської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання нерухомого комунального майна та Типового договору оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих зауважень і 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 результатами розгляду цього листа поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

