



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.

**Новопразька селищна рада
Олександрійського району
Кіровоградської області**

вул. Центральна, 14, смт Нова Прага,
Олександрійський район,
Кіровоградська область, 28042

*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 Новопраської селищної ради Олександрійського району Кіровоградської області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Новопраської селищної територіальної громади (крім землі) та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Новопраської селищної ради Олександрійського району Кіровоградської області від 29.04.2021 № 648.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва Новопраської селищної ради та аналізу регуляторного впливу проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Положення про оренду комунального майна Новопраської селищної територіальної громади (крім землі) (далі – проект Положення).

Пропонуємо узгодити назву проекту рішення з назвою додатка 1 до проекту рішення.

Відповідно до статті 60 Закону України від 21.05.1997 № 280 «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280) органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти пра

Державна регуляторна служба України
ВІХ №3172/0/20-21 від 04.06.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №3172/0/20-21 від 04.06.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

користування юридичним та фізичним особам, укласти договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Водночас частиною другою статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду єдиних майнових комплексів державного сектора економіки, а також єдиних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

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 «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

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.

Відповідно до статті 5 Закону № 157 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 майна в оренду, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядком передачі майна в оренду).

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

1. У підпункті 1) пункту 9 розділу III проекту Положення зазначено, що повноваження орендодавця можуть здійснювати комунальні підприємства, установи та організації Новопраської ОТГ, на балансі яких знаходиться таке майно (далі – балансоутримувачі), зокрема щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 м² на одного балансоутримувача (якщо менший розмір площі не встановлено статутом або рішенням ради щодо балансоутримувача).

Зазначене положення не відповідає вимогам підпункту г) частини другої статті 4 Закону № 157.

Пропонуємо привести підпункт 1 пункту 9 розділу III проекту Положення у відповідність до вимог підпункту г) частини другої статті 4 Закону № 157.

2. Розділ XI проекту Положення визначає страхування об'єкта оренди.



Відповідно до частини шостої статті 20 Закону № 157 орендар зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Порядок страхування орендованого майна визначений пунктами 175-179 Порядком передачі майна в оренду.

Пропонуємо виключити розділ XI проекту Положення.

3. Розділ XII проекту Положення визначає передачу майна в суборенду.

Згідно з частиною четвертою статті 22 Закону № 157 до договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Частиною шостою статті 22 Закону № 157 визначено, що 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, визначаються Порядком передачі майна в оренду щодо державного майна і рішенням представницького органу місцевого самоврядування щодо комунального майна.

4. Розділ XIII проекту Положення визначає порядок змін до договору оренди.

Укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені у статті 16 Закону № 157.

Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону № 157 Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстави для внесення таких змін.

Внесення змін до договору оренди здійснюється з урахуванням установлених цією статтею та Порядком передачі майна в оренду обмежень за згодою сторін до закінчення строку його дії, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

5. Розділ XIV проекту Положення має назву «Поліпшення орендованого майна».

Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, визначені статтею 21 Закону № 157 та пунктами 153-168 Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до абзацу третього 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.

Пропонуємо визначити Порядок надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна та затвердити його рішенням представницького органу місцевого самоврядування.

Також зазначаємо, що переважна більшість положень розділів проекту Положення дублюють норми Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.



Звертаємо увагу, що рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону № 157 та Порядку, 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 ЕТС 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 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;

- 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.

У зв'язку з вищенаведеним, пропонуємо визначити у проекті Положення особливості передачі в оренду майна Новопраській ОТГ, зокрема особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами та особливості визначення таких умов.

Крім того, пропонуємо у проекті Положення врахувати положення частини третьої статті 12 Закону № 157, абзацу третьої частини другої статті 14, абзацу другого частини дев'ятої статті 15, абзацу другого частини четвертої та абзац



другий частини восьмої статті 18 цього Закону, у частині повноважень органів місцевого самоврядування у сфері оренди комунального майна.

Пунктом 2 проекту рішення пропонується затвердити Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Новопраської селищної територіальної громади, переданого в оренду (далі – проект Порядку).

Звертаємо увагу, що у проекті Порядку застосовується термін «позаплановий контроль», який не узгоджується з частиною першою проекту Порядку, у якому в якості контрольних заходів у сфері оренди майна територіальної громади визначаються постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль.

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна (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).

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, а також статті 5 Закону, згідно з якою забезпечення здійснення державної регуляторної політики включає, зокрема, недопущення прийняття регуляторних актів, які є непослідовними або не узгоджуються чи дублюють діючі регуляторні акти.

З урахуванням викладеного вище, пропонуємо привести проект рішення Новопраської селищної ради Олександрійського району Кіровоградської області «Про затвердження Положення про оренду комунального майна Новопраської селищної територіальної громади (крім землі) та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями.

Про результати розгляду цього листа поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

