



## 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.

### Нижньосірогоська селищна рада Херсонської області

вул. Садова 7, смт Нижні Сірогози,  
Херсонська область, 74701

*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 Нижньосірогоської селищної ради Херсонської області «Про затвердження Положення про оренду майна комунальної власності Нижньосірогоської селищної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом Нижньосірогоської селищної ради Херсонської області від 23.07.2021 № 02-27-1414/0/21/700-34.02.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань планування, бюджету і фінансів, економічного розвитку, підприємництва, обліку, управління та приватизації комунального майна, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про оренду майна комунальної власності Нижньосірогоської селищної територіальної громади (далі – проект Положення); Порядок розподілу орендної плати за використання майна комунальної власності Нижньосірогоської селищної територіальної громади; Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Нижньосірогоської селищної територіальної громади (далі – проект Методики); Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна комунальної власності Нижньосірогоської селищної територіальної громади (далі – проект Примірного договору); Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю.

Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах громади здійснюють правомочності щодо



30 02210 21767 000001



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №6088/0/20-21 від 19.08.2021  
Кучер Олексій Володимирович  
КЕП Кучер Олексій Володимирович  
58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



Державна регуляторна служба України  
ВІХ №6088/0/20-21 від 19.08.2021

володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укладати 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, 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 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.

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» (із змінами) (далі – Порядок передачі майна в оренду).

#### *Щодо проекту Положення*

Більшість розділів проекту Положення дублюють норми Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до вимог статті 5 Закону забезпечення здійснення державної регуляторної політики, зокрема включає недопущення прийняття регуляторних актів, які є непослідовними або не узгоджуються чи дублюють діючі регуляторні акти.

Отже, враховуючи те, що порядок передачі в оренду, у тому числі комунального майна визначений Порядком передачі майна в оренду, пропонуємо виключити з проекту Положення норми, які дублюють норми Закону № 157 та цього Порядку.



Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом № 157, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Враховуючи зазначене, пропонуємо визначити у проекті Положення особливості передачі в оренду комунального майна Нижньосірогозької селищної ради.

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

1. У розділі VI проекту Положення пропонуємо врахувати вимоги статті 7 Закону № 157.

3. 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 Порядку передачі майна в оренду.

Пропонуємо виключити розділ XI із проекту Положення.

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

Згідно із 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.

Пропонуємо вищезазначений розділ проекту Положення привести у відповідність до вимог Закону № 157.

5. Розділ XIII проекту Положення визначає порядок внесення змін до договору оренди.

Укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені статтею 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.

Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо:

зміни площі орендованого приміщення;

зміни графіка використання приміщення, яке перебуває у погодинній оренді;

зміни строку оренди, у разі якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений частиною третьою статті 9 цього Закону;



зміни цільового призначення, за яким орендар повинен використовувати об'єкт оренди, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням;

інших 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.

З огляду на зазначене пропонуємо розділ XIII виключити з проекту Положення.

6. 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.

Водночас 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.

Разом з тим пункт 96 розділу XIV проекту Положення не відповідає вимогам пункту 157 Порядку передачі майна в оренду.

7. Відповідно до частини першої статті 26 Закону № 157 контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління, контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна – на орендодавців майна (частина друга цієї статті).

Звертаємо увагу, що розділом XV проекту Положення визначаються контрольні заходи у сфері оренди майна територіальної громади, якими є постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль. Проте, у пункті 119 зазначеного розділу йдеться про позаплановий контроль; також розділ XV не містить строків проведення контрольних заходів.

8. У пункті 122 розділу XV проекту Положення передбачається, що ненадання орендарем інформації та/або документів чи надання недостовірної інформації є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Водночас ні положеннями Закону № 157, ні положеннями Порядку передачі майна в оренду не передбачено таких підстав для розірвання договору оренди.

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, 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, пропонуємо пункт 122 розділу XV проекту Положення привести у відповідність до вимог статті 24 Закону № 157, якою встановлені умови припинення договору оренди.

Також проект Положення містить, зокрема додатки 1 та 2. Пропонуємо по тексту проекту Положення зробити посилання на зазначені додатки.

#### *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.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» (далі - Методика № 630).

У пункті 5 проекту Методики пропонуємо цифру «11» замінити на цифру «12».

У додатках 1 та 2 до проекту Методики пропонуємо врахувати норми додатків 1 та 2 до Методики № 630.

#### *Щодо проекту Примірного 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 відрізнятися 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.

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 (далі - Примірний договір).

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

1. Пункт 4 частини А проекту Примірного договору пропонуємо доповнити підпунктом 4.6 пункту 4 Примірного договору.

2. У підпунктах (2) 6.2.1, (3) 7.1, 7.1.1, 7.1.2, (1) 10.1, (2) 10.1 частини А, підпунктах 3.3, 3.6, 4.5, 9.1.2, 12.6.1.1 частини Б проекту Примірного договору



пропонуємо зробити коректні посилання на відповідні пункти Порядку передачі майна в оренду.

3. Пропонуємо підпункти 3.11, 4.1, 4.2, 5.3, 6.6, 7.1, 11.4, 12.3, 12.4, 12.6.1.2, 12.6.2, 12.6.4-12.6.6, 12.7.7, 12.8, 12.10, 13.1, 13.4 частини Б проекту Примірною договору викласти з урахуванням вимог підпунктів 3.11, 4.1, 4.2, 5.3, 6.6, 7.1, 11.4, 12.3, 12.4, 12.6.1.2, 12.6.2, 12.6.4-12.6.6, 12.7.7, 12.8, 12.10, 13.1, 13.4 частини II Примірною договору відповідно.

4. В абзацах четвертому та п'ятому підпункту 4.8 пункту 4 частини Б проекту Примірною договору пропонуємо зробити посилання на пункт 16 Умов.

5. У підпункті 7.1 пункту 7 частини Б проекту Примірною договору пропонуємо зробити посилання на пункт 6.2 Умов, оскільки пункт 6.4 відсутній в Умовах.

6. Пункт 7 частини Б проекту Примірною договору пропонуємо доповнити положеннями пункту 7.3 частини II Примірною договору.

7. У підпунктах 9.1.2 та 12.7.6 частини Б проекту Примірною договору пропонуємо зробити посилання на пункти 4.2 та 14 Умов відповідно.

8. У підпункті 12.7.2 пункту 12 частини Б проекту Примірною договору пропонуємо зробити посилання на відповідні пункти (3)7.1, (3)7.1.1, (4)7.1, (2)7.1 Умов.

Підсумовуючи 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) не у повній мірі 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) (далі – Методика).*

У розділі III АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з запропонованих альтернативних способів. Крім того, при визначенні альтернативних способів досягнення цілей необхідно зазначити вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

Однак, розробником в АРВ не наведені розрахунки витрат, яких зазнають суб'єкти господарювання, як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджувало б економічну доцільність обраного способу вирішення існуючої проблеми. 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.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою зазначеного розділу АРВ розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено вимогами розділу IV Методики.



Розділ VIII АРВ заповнений з недотриманням пункту 10 Методики, а саме розробником не наведені такі обов'язкові показники результативності дії регуляторного акта, як розмір надходжень до державного та місцевого 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. Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта мають встановлюватися протягом різних періодів після набрання чинності актом. Всі показники результативності мають бути визначені у числовій та/або грошовій формі.

Недотримання вимог Методики в частині визначення показників результативності не дозволить у подальшому належним чином провести відстеження результативності регуляторного акта, як передбачено статтею 10 Закону.

Під час визначення впливу проекту рішення на суб'єктів малого підприємництва у Тесті малого підприємництва (М-Тест) розробником враховані лише окремі «прямі» витрати, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання.

Отже, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому всієї необхідної інформації та числових даних, розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

З урахуванням вищевикладеного, пропонуємо привести проект рішення Нижньосірогозької селищної ради Херсонської області «Про затвердження Положення про оренду майна комунальної власності Нижньосірогозької селищної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» 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 змінам, 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**

