



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.

Виконавчий комітет
Старосалтівської селищної ради
Вовчанського району
Харківської області
вул. Перемоги, 15, смт Старий Салтів,
Вовчанський район, Харківська область,
62560

*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 Старосалтівської селищної ради Вовчанського району Харківської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Старосалтівської територіальної громади» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом виконавчого комітету Старосалтівської селищної ради Вовчанського району Харківської області від 20.07.2021 № 1299.

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

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Старосалтівської територіальної громади (далі – проект Положення).

Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що 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 права комунальної власності у постійне або тимчасове



30 02210121770 000001

Державна регуляторна служба України

ВІХ №6111/0/20-21 від 20.08.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №6111/0/20-21 від 20.08.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



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» (далі – Порядок передачі майна в оренду).

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.

Крім того, пропонуємо врахувати наступне.



Згідно з пунктом 1 розділу I проект Положення розроблений на підставі статей 24, 75-781 Господарського кодексу України, статей 169, 172, 182, 327 Цивільного кодексу України, статей 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актів.

Звертаємо увагу, що зазначений пункт проекту Положення містить посилання на статті, які відсутні у Господарському кодексі України.

Пропонуємо вказати статті Господарського кодексу України, якими розробник керувався при підготовці проекту Положення.

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 Старосалтівської 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.

2. Пропонуємо пункт 34 розділу VII проекту Положення привести у відповідність до вимог частини третьої статті 8 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 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.



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 пунктах 118 та 119 зазначеного розділу йдеться про позаплановий контроль; також розділ XV не містить строків проведення контрольних заходів.

8. В абзаці другому пункту 112 розділу XV проекту Положення передбачається, що недопуск уповноваженої особи орендодавця та/або балансоутримувача вважається порушенням (невиконанням) умов договору та є підставою для ініціювання розірвання договору оренди.

Також 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.

При цьому частиною четвертою статті 26 Закону № 157 встановлено, що орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт 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 пункти 112 та 122 розділу XV проекту Положення привести у відповідність до вимог статті 24 Закону № 157, якою встановлені умови припинення договору оренди.

Звертаємо увагу, що речення перше пункту 122 розділу XV проекту Положення потребує редакційного доопрацювання.

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), зокрема його зміст та структура, не 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).

Нумерація та назва розділів АРВ не відповідають нумерації та назві розділів додатка 1 до Методики.

У розділі 1 АРВ розробник обмежився лише текстовим описом проблеми, не навів жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризував та не оцінив сфери життя та діяльності, на які проблема справляє найбільший негативний вплив.

У розділі 2 АРВ визначені розробником цілі регулювань не мають якісного, кількісного та часового виміру, не вказують яку проблему мають вирішити.

У розділі 3 АРВ розробник обмежився лише стислим текстовим описом альтернативних способів досягнення цілей, не зазначив та не порівняв вигоди і втрати держави, населення і суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

Також, 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.

У таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» розділу 3 АРВ зазначена кількість суб'єктів господарювання середнього підприємництва, що підпадають під дію регулювання (161).

Натомість, розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємства, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, який викладається згідно із додатком 2 Методики, розробником не проведений.

Крім того, у таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» розділу 3 АРВ у графі «Разом» не вірно вказано кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання.

У зв'язку з неналежним опрацюванням зазначених розділів АРВ, розробником не доведений вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом 4 АРВ додатка 1 до Методики.

Розділ 6 АРВ заповнений розробником із порушенням вимог пункту 10 Методики. Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта 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 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. Всі показники результативності мають бути визначені у числовій та/або монетарній формі.

Тест малого підприємництва (М-Тест) викладається згідно із додатком 4 до Методики і повинен відображати розмір витрат для вимірювання вартості регулювання. Проте, М-Тест містить розрахунки виключно адміністративних процедур, «прямі витрати» суб'єктів господарювання, що виникатимуть у суб'єктів господарювання у зв'язку з прийняттям запропонованого проекту рішення, не враховані, що суперечить вимогам пункту 8 Методики.

Крім того, у розділі 4 М-Тесту не здійснені розрахунки сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання, згідно з додатком 4 до 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 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.

Враховуючи вищевикладене, привести проект рішення Старосалтівської селищної ради Вовчанського району Харківської області «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду комунального майна Старосалтівської територіальної громади» 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 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

