



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93
E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

Тульчинська районна рада Вінницької області

вул. Миколи Леонтовича, 1,
м. Тульчин, Вінницька обл., 23600

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проектів регуляторних актів*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 1160) та постанови Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2014 року № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проекти рішень Тульчинської районної ради Вінницької області «Про Порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району» (далі – проект рішення 1), «Про Методику розрахунку орендної плати за користування майном, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району» (далі – проект рішення 2), «Про примірні договори оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна та єдиного майнового комплексу спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району» (далі – проект рішення 3), «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна» (далі – проект рішення 4) (разом – проекти рішень), а також документи що надані до них листом Тульчинської районної ради Вінницької області від 25 серпня 2021 року № 03-25/516.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної комісії районної ради з питань бюджету, економіки, інвестиційної та регуляторної політики, а також аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Відповідно до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах



Державна регуляторна служба України

ВІХ №6800/0/20-21 від 28.09.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №6800/0/20-21 від 28.09.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



територіальних громад відповідно до закону здійснюють правоможності 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 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, 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 у державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду майна).

Статтею 2 Закону про оренду майна визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Галузеві особливості оренди державного та комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Відповідно до абзацу першого частини другої статті 5 Закону про оренду майна постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджений Порядок передачі майна в оренду (далі – Порядок передачі майна в оренду).

Щодо проекту рішення 1

1. Пунктом 1 проекту рішення 1 пропонується затвердити Порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району згідно додатку (далі – проект Порядку).

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 5 Закону про оренду майна особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом про оренду майна, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Так, рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду, 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 про оренду майна, 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 передачі майна в оренду;

- 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.

Водночас окремі розділи проекту Положення дублюють норми Закону передачі майна в оренду 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 пункти, що дублюють положення Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Крім того, пропонуємо врахувати наступне.

1. Абзацом другим пункту 15.4 проекту Порядку визначено, що підприємства, установи, організації що надають соціально важливі послуги населенню, визначаються згідно з додатком 4 до проекту Порядку.

У додатку 4 до проекту рішення передбачається затвердити Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню.

Згідно із частиною другою статті 18 Закону про оренду майна без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які, зокрема укладені з підприємствами, установами та організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування, згідно із законодавством.

Відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» (далі – Закон про соціальні послуги надавачі соціальних послуг – юридичні та фізичні, фізичні особи – підприємці включені до розділу «Надавачі соціальних послуг» Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг.

Згідно із частиною четвертою статті 11 Закону про соціальні послуги до повноважень районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій, виконавчих органів міських рад міст обласного значення, рад об'єднаних територіальних громад належить, зокрема забезпечення введення Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг на місцевому рівні.

Враховуючі зазначене, пропонуємо у додатку 4 до проекту Порядку врахувати вимоги частини другої статті 18 Закону про оренду майна та Закону про соціальні послуги.

2. У розділі 19 проекту Порядку визначені особливості передачі в довгострокову пільгову оренду занедбаних пам'яток культурної спадщини. Зокрема, в пункті 19.1 розробником вказано, що занедбана пам'ятка може бути передана в довгострокову пільгову оренду згідно з пунктами 20.1 – 20.3 цього Порядку з метою відновлення та збереження, а також залучення інвестицій для її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту або пристосування

У наданому розробником проекті Порядку відсутні пункти 20.1 – 20.3.

Пунктами 183 – 191 Порядку передачі майна в оренду визначені особливості передачі в довгострокову пільгову оренду занедбаних пам'яток культурної спадщини.

Правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної спадщини з метою її збереження, використання об'єктів культурної



спадщини у суспільному житті, захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь регулюються Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Пропонуємо вищезазначений розділ проекту Порядку привести у відповідність до вимог Порядку передачі майна в оренду та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

3. Статтею 12 Закону визначено, що регуляторні акти, прийняті органами та посадовими особами місцевого самоврядування, офіційно оприлюднюються в друкованих засобах масової інформації відповідних рад, а у разі їх відсутності – у місцевих друкованих засобах масової інформації, визначених цими органами та посадовими особами, не пізніше як у десятиденний строк після їх прийняття та підписання.

Пропонуємо у проекті рішення 1 врахувати вимоги статті 12 Закону.

Щодо проекту рішення 2

Підпунктом 1.1 пункту 1 проекту рішення 2 затверджується Методика розрахунку орендної плати за користування майном, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району (далі – проект Методики).

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.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» (далі – Методика № 630).

Водночас окремі положення проекту Методики не відповідають Закону про оренду майна, Порядку передачі майна в оренду та Методиці № 630, зокрема в наступному.

1. Проект Методики містить положення, що стосуються передачі комунального майна в оренду 18, що не відповідає положенням частини другої статті 17 Закону про оренду майна. Пропонуємо виключити зазначені положення з проекту Методики.

2. Пункти 2 проекту Методики не відносяться до сфери дії проекту Методики, тому пропонуємо його виключити.

3. Абзац другий пункту 3 проекту Методики не відносяться до сфери дії проекту Методики, а визначає, зокрема умови оренди майна, які є предметом Договору оренди, тому пропонуємо його виключити.

4. Пункти 15, 16, 17, 18 та 19 проекту Методики пропонуємо виключити як такі, що не відносяться до сфери дії проекту Методики.



Зауважуємо, що відповідно до абзацу першого частини третьої статті 15 Закону про оренду майна підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна.

5. У проекті рішення 2 пропонуємо врахувати вимоги статті 12 Закону.

Щодо проекту рішення 3

1. Пунктом 1 проекту рішення 3 пропонується затвердити примірні договори оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна та єдиного майнового комплексу спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району (додатки 1, 2).

Відповідно до частини першої 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.

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.

Отже, договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Водночас Законом про оренду майна не передбачено затвердження органами місцевого самоврядування примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю.

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.

2. У проекті рішення 3 пропонуємо врахувати вимоги статті 12 Закону.

Щодо проекту рішення 4

Пунктом 1 проекту рішення 4 затверджується Порядок надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (далі – проект Порядок надання згоди).



Статтею 21 Закону про оренду майна та пунктами 153 – 168 Порядку передачі майна в оренду визначений порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень для державного та комунального майна.

Абзацом четвертим частини четвертої статті 21 Закону про оренду майна 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.

Отже, проект Порядку потребує приведення у відповідність до положень Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

При цьому, звертаємо увагу, що проект Порядку надання згоди потребує корегування нумерації пунктів (зокрема, у проекті двічі пронумеровані пункти 4 та 22).

Відповідно до пункту 160 Порядку передачі майна в оренду клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід’ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом п’яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі (ЕТС).

Пропонуємо у проекті Порядку врахувати положення пункту 160 Порядку передачі майна в оренду щодо застосування сервісів ЕТС.

Враховуючи наведене, проекти рішень 1, 2, 3 та 4 не узгоджуються 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.

Надані *аналізи регуляторного впливу до проектів рішень 1, 2, 3 та 4* (далі – АРВ до проектів рішень) не в повній мірі відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308 (зі змінами) (далі – Методика).

Так, у розділах I АРВ до проектів рішень розробник обмежився лише текстовим описом проблеми. Не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтовували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість, а також не охарактеризовано та не оцінено сфери життя та діяльності, на які проблема має найбільший негативний вплив.

Задекларовані розробником цілі у розділах II АРВ до проектів рішень викладені не чітко та не є вимірюваними.

У розділах III АРВ до проектів рішень розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей обмежився лише текстовим описом вигод і витрат держави, населення та суб’єктів господарювання від застосування кожного з них. При проведенні оцінки альтернатив розробником не наведено числових (грошових) показників, а також витрат суб’єктів



господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проектів рішень, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраних способів.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обрані розробником способи державного втручання відповідають проблемам, які потребують врегулювання, та наскільки їх застосування буде ефективним для вирішення проблем.

Отже, у зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ, у розділах IV АРВ до проектів рішень розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу.

Під час проведення Тесту малого підприємництва (далі – М-Тест) у розділах VI АРВ до проектів рішень розробником не розраховано прямі витрати суб'єктів малого підприємництва, а при розрахунку адміністративних витрат застосовано недостатню для таких суб'єктів деталізацію бізнес-процесів та лише частково враховано процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог регулювання.

При цьому, розробником взагалі не враховано витрати органів виконавчої влади на виконання вимог регуляторного акта як однієї зі складових М-Тесту, що не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання та держави.

Розділи VIII АРВ до проектів рішень заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики. Так, розробником не наведено прогнозних показників результативності дії регуляторного акта у кількісному виразі, які встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності регуляторним актом.

Порушення розробником вимог Закону та Методики в частині визначення прогнозних показників результативності регуляторного акта не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження його результативності, як передбачено статтею 10 Закону.

Отже, у зв'язку із неналежною підготовкою АРВ до проектів рішень, розробником не доведена відповідність проектів рішень 1, 2, 3 та 4 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 вищенаведене, Державна регуляторна служба України пропонує привести проекти рішень проекту рішень Тульчинської районної ради Вінницької області «Про Порядок передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району», «Про Методику розрахунку орендної плати за користування майном, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району», «Про примірні договори оренди нерухомого або іншого окремого



індивідуально визначеного майна та єдиного майнового комплексу спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району», «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими пропозиціями, а аналізу регуляторного впливу до проектів рішень – до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308 (зі змінами).

Про результати розгляду цього листа поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

