



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.

Тягинська сільська рада Бериславського району Херсонської області

вул. Вишнева, 1Д, с. Тягинка,
Бериславський район,
Херсонська область, 74330

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проекту регуляторного акта*

Шановна пані Раїсо!

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 вересня 2014 р. № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Тягинської сільської ради Бериславського району Херсонської області «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Тягинської територіальної громади та Примірною угоду оренди нерухомого комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Тягинської сільської ради Бериславського району Херсонської області від 09.08.2021 № 02-24-605/0/21/700-46-06.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку відповідальної постійної комісії з питань соціально-економічного розвитку, планування бюджету, фінансів, державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності, підприємництва та торгівлі, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Тягинської територіальної громади (далі – проект Методики); Примірний договір оренди нерухомого комунального майна, що належить до комунальної власності Тягинської територіальної громади (далі – проект Примірною угоду).

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

Державна регуляторна служба України

ВІХ №6546/0/20-21 від 13.09.2021



30 02210123529 00001



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №6546/0/20-21 від 13.09.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

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).

На виконання вимог 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 державного та комунального майна (далі – Порядок № 483), який визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону про оренду.

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.

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 квітня 2021 р. № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» (далі – Методика № 630).

При підготовці проекту Методики пропонуємо врахувати положення Методики № 630, зокрема таке.

1. У пункті 2 проекту Методики пропонуємо врахувати вимоги пункту 5 Методики № 630, у пункті 20 проекту Методики – вимоги пункту 12 Методики № 630.

2. Пункт 3.6 проекту Методики пропонуємо викласти з урахуванням вимог пунктів 8, 9 Методики № 630.

3. Враховуючи вимоги частини другої статті 17 Закону про оренду майна пропонуємо виключити з проекту Методики положення, що стосуються передачі комунального майна в оренду за результатами проведення аукціону.

4. Пункти 6, 7, 9, 14-19 пропонуємо виключити як такі, що не відносяться до сфери дії проекту Методики. Зокрема, пункт 16 проекту Методики наповнений нормами щодо суборенди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Звертаємо увагу, що відповідно до вимог 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 додатках 1 та 2 до проекту Методики пропонуємо врахувати положення 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. Пропонуємо узгодити назву проекту рішення, пункт 2 проекту рішення з назвою додатка 2 до проекту рішення.

2. Пунктом 121 Порядку № 483 визначено, що договір оренди та акт приймання-передачі укладаються з потенційним орендарем, який відповідає вимогам, передбаченим Законом та цим Порядком, протягом 20 робочих днів з дати прийняття рішення про укладення договору з потенційним орендарем. Договір оренди укладається між орендодавцем, балансоутримувачем та потенційним орендарем. У разі відмови балансоутримувача від підписання договору оренди, договір укладається між орендодавцем та потенційним орендарем. Орендодавець завантажує договір оренди та акт приймання-передачі до електронної торгової системи в межах строку для укладення договору оренди, визначеного цим пунктом.

Пропонуємо у розділі 2 частини Б проекту Примірного договору врахувати вимоги пункту 121 Порядку № 483. Пропонуємо також зазначити в цьому розділі за якою формою складається акт приймання - передачі майна в оренду.

3. Відповідно до пункту 135 Порядку № 483, якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.



Пропонуємо у розділі 4 частини Б проекту Примірного договору врахувати вищезазначені норми Порядку № 483.

4. У розділі 8 проекту Примірного договору пропонуємо врахувати вимоги пункту 2 статті 22 Закону № 157, а саме, що строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди.

5. У підпунктах 3.6, 4.5 частини Б проекту Примірного договору пропонуємо навести коректні посилання на відповідні пункти Порядку № 483.

6. В підпункті 9.1.2 пункту 9 частини Б проекту Примірного договору пропонуємо навести посилання на пункт 4.2 Умов.

7. У підпункті 12.7.2 пункту 12 частини Б проекту Примірного договору пропонуємо навести 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 відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308 (зі змінами) (далі - Методика).

Відповідно до інформації наведеної у розділі III АРВ під дію регулювання підпадає 7 суб'єктів малого підприємництва. Проте, розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання у Тесті малого підприємництва проведений для 6 суб'єктів малого підприємництва.

Розділ VIII АРВ заповнений з недотриманням пункту 10 Методики, а саме розробником не наведені такі обов'язкові показники результативності дії регуляторного акта, як розмір коштів і час, що витратяться 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 дії регуляторного акта, як передбачено статтею 10 Закону.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, 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 вищенаведене, пропонуємо привести проект рішення Тягинської сільської ради Бериславського району Херсонської області



«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Тягинської територіальної громади та Примірного договору оренди нерухомого комунального майна» у відповідність до вимог чинного законодавства України, з урахуванням наданих пропозицій, а аналіз регуляторного впливу до нього - 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.

З повагою
**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

