



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.

Управління комунальної власності Чернівецької міської ради

вул. Ольги Кобилянської, 3,
м. Чернівці, 58002

*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 Чернівецької міської ради «Про затвердження «Положення щодо передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади, а також визнання такими, що втратили чинність раніше прийняті розпорядчі акти з цих питань» (далі – проект рішення) та документи, що надані листом Управління комунальної власності Чернівецької міської ради від 04.11.2021 № 14/03/791.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Чернівецької міської ради з питань законності, прав і свобод людини, регламенту, депутатської діяльності, етики та запобігання корупції, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити Положення щодо передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Положення), а також Методику про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Методики). У додатку 1 до проекту Положення затверджується Примірний договір оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Примірного договору).

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



Державна регуляторна служба України

ВИХ №8293/0/20-21 від 01.12.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №8293/0/20-21 від 01.12.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



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 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.

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 «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 комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

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

Положеннями Закону про оренду майна також визначено, що рішеннями представницьких органів місцевого самоврядування додатково можуть визначатися особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, 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 передачі майна в оренду 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 передачі майна в оренду;

- 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 про оренду майна;

- 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.

Натомість, наданий проект рішення не узгоджується з вимогами Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду, зокрема у наступному.

Щодо проекту Положення

Більшість розділів проекту Положення дублюють норми Закону про оренду майна 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, які дублюють норми Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Крім того, пропонуємо врахувати наступне.



1. Згідно із пунктом 6 частини першої статті 1 Закону про оренду майна єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу (єдиний майновий комплекс) – усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та права, включаючи права на земельні ділянки.

Керуючись вищезазначеними положеннями Закону про оренду майна пропонуємо у розділі II проекту Положення слова «цілісні майнові комплекси» виключити, а у розділі III проекту Положення замінити на слова «єдиних майнових комплексів».

2. У пункті 4.3 розділу IV проекту Положення розробником зазначені ряд фактів, у разі виявлення і підтвердження яких, Орендодавцем вживаються заходи для дострокового розірвання договору оренди, а у пункті 4.4 цього розділу проекту Положення визначені заходи щодо усунення порушень визначених у пункті 4.3.

Умови припинення договору оренди визначені статтею 24 Закону про оренду майна. Відповідно до частини другої цієї статті Закону про оренду договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим Законом або договором.

Разом з тим, відповідно до абзацу шостого пункту 111 Порядку передачі майна в оренду у договорі оренди обов'язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна є підставою для дострокового припинення договору оренди, а також зазначаються обов'язки орендаря щодо збереження, схоронності майна, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об'єкта оренди за цільовим призначенням, щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди, щодо укладення договору страхування стосовно об'єкта оренди.

Пропонуємо пункти 4.3 та 4.4 розділу IV проекту Положення привести у відповідність до положень Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду та визначити підстави для дострокового розірвання договору оренди в примірному договорі оренди.

3. Пункт 5.7 розділу V проекту Положення пропонуємо привести у відповідність до положень статті 7 Закону про оренду та пунктів 14 – 33 Порядку передачі майна в оренду.

4. У розділах VI та VI проекту Положення слово «заявник» в усіх відмінках і формах числа пропонуємо замінити відповідно на «потенційний орендар» у відповідному відмінку і числі.

5. Положення щодо укладення, продовження та внесення змін до договору оренди визначені статтями 16, 18 Закону про оренду майна, а також Порядком передачі майна в оренду.

Враховуючи положення частини четвертої статті 16 Закону про оренду майна пропонуємо у розділі VI та VII проекту Положення визначити



особливості визначення умов передачі майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування, укладення договорів оренди з урахуванням особливостей, встановлених Порядком передачі майна в оренду.

6. Здійснення передачі майна в суборенду визначено статтею 22 Закону про оренду майна.

Відповідно до частини шостої цієї статті Закону про оренду майна 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 визначити зазначені особливості у розділі VIII проекту Положення.

7. Абзацом десятим та одинадцятим частини другої статті 15 Закону про оренду майна передбачено, що потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії; потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок мають право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону.

Передача майна в оренду для таких потенційних орендарів визначена пунктами 112 та 133 Порядку передачі майна в оренду.

Для інших потенційних орендарів передача майна на короткий строк здійснюється на результатами аукціону.

Пропонуємо врахувати зазначене у розділі IX проекту Положення.

8. Розділ X проекту Положення пропонуємо виключити, оскільки положеннями Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду не передбачені особливості оформлення довгострокової оренди нерухомого майна.

9. Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду визначено у статті 21 Закону про оренду майна та пунктами 153 – 168 Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до абзацу третього 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.

Пропонуємо розділ XI проекту Положення привести у відповідність до зазначених вище положень Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду і розглянути можливість затвердження окремим рішенням Чернівецької міської ради порядок надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна.

Щодо проекту Примірною договору

1. У проекті Примірною договору пропонуємо врахувати вимоги частини першої статті 17 Закону про оренду майна і врахувати строки внесення орендної плати.

2. Пункт 5.5 розділу 5 проекту Примірною договору пропонуємо привести у відповідність до положень статті 21 Закону про оренду майна та пунктів 153 – 168 Порядку передачі майна в оренду.

3. Пункти 5.6 та 5.7 розділу 5 проекту Примірною договору не узгоджується з положеннями Закону про оренду майна, тому пропонуємо їх виключити.

Зауважуємо, що відповідно до абзацу десятого пункту 127 Порядку передачі майна в оренду внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

4. Крім зазначеного, зауважуємо, що відповідно до пункту 158 Порядку передачі майна в оренду якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 154 – 156 цього Порядку, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Отже, у проекті Примірною договору пропонуємо включити положення щодо отримання висновку суб'єкта оціночної діяльності про ринкову вартості об'єкта оренди та дату такої оцінки.

5. Пропонуємо в проекті примірною договору врахувати положення пункту 129¹ Порядку передачі майна в оренду, якщо у зв'язку із змінами у соціально-економічному становищі в країні або в окремих її регіонах внаслідок економічної кризи, стихійного лиха, запровадження карантинних обмежень або інших подій, які можуть негативно вплинути на здатність орендарів продовжувати сплачувати орендну плату за укладеними договорами оренди, Кабінет Міністрів України або представницький орган місцевого самоврядування ухвалили рішення про надання орендних знижок або звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна або за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними у такому рішенні, то підставою для застосування



таких звільнень або знижок є наказ орендодавця, прийнятий на підставі звернення орендаря, на якого вони поширюються. Орендні знижки або звільнення у таких випадках надаються з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування), або якщо у відповідному рішенні дата початку застосування знижки або звільнення не визначена, – то з дати, визначеної у наказі орендодавця. Припинення застосування знижки або звільнення відбувається з дати, визначеної у рішенні Кабінету Міністрів України (рішенні представницького органу місцевого самоврядування) або в наказі орендодавця. Зміни до договору оренди про початок або припинення застосування знижки або звільнення у такому випадку не вносяться.

Щодо проекту Методики

Відповідно до частини другої статті 17 Закону про оренду 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 (далі – Методика), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

Враховуючи викладене вище, пропонуємо у проекті Методики врахувати наступне.

Розділ II, пункти 3.6, 3.7, 3.10, 3.11, 3.12 – 3.21, 3.21 та 3.22 розділу III та пункти 5.6, 5.8 – 5.15 розділу V проекту Методики не відносяться до сфери дії проекту Методики.

Пропонуємо пункти 3.10, 3.11, 3.21 та 3.22 розділу III та пункти 5.8 розділу V проекту Методики виключити, як такі, що не відповідають положенням Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Пункти 3.6, 3.7, 3.12 – 3.21 розділу III та пункти 5.6, 5.9 – 5.15 розділу V проекту Методики є умовами договору оренди, тому пропонуємо їх положення включити до проекту Примірного договору.

Враховуючи вищевикладене, 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 *аналіз регуляторного впливу до проекту рішення* (далі – АРВ) не в повній мірі відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика).



Так, у розділі I АРВ до проекту рішення 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.

У розділі III АРВ до проекту рішення 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.

Таблиця визначення кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання проекту рішення, розділу III АРВ не відповідає відповідній таблиці розділу III додатку 1 до Методики, зокрема не визначена кількість великого, середнього, малого підприємства та мікропідприємства, а також їх питома вага у загальній кількості суб'єктів господарювання.

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.

У розділі V АРВ розробником не описаний механізм дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Крім того, розробником не оцінені організаційні заходи, що мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта після набрання їм чинності.

При заповненні розділу VI АРВ розробник не обрахував жодних витрат на виконання вимог регуляторного акта, що не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання та держави, та чи є обраний спосіб регулювання оптимальним з позиції мінімізації витрат.

Розділ VIII АРВ до проекту рішення заповнено з порушенням вимог пункту 10 Методики, зокрема 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 Методики в частині визначення 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 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, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення Чернівецької міської ради «Про затвердження «Положення щодо передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади, а також визнання такими, що втратили чинність раніше прийняті розпорядчі акти з цих питань» у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу до проекту рішення – до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

Про результати розгляду цього листа поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

