



**ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ  
(ДРС)**

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

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Управління комунальної власності  
Чернівецької міської ради**

вул. Петровича Якоба, 18, м. Чернівці, 58002

[upravl.komun.vlasnosti.cv@gmail.com](mailto:upravl.komun.vlasnosti.cv@gmail.com)

*Щодо 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» опрацювала проект рішення Чернівецької міської ради «Про затвердження Положення щодо передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (крім землі), Методики про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади та Положення про порядок здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень 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, надані до нього листом Управління комунальної власності Чернівецької міської ради від 16.05.2023 № 14/03/897.

За результатом опрацювання надаємо пропозиції щодо удосконалення проекту рішення відповідно до визначених Законом принципів адекватності, доцільності, ефективності та збалансованості державної регуляторної політики.

Обґрунтування невідповідності	Пропозиція щодо удосконалення
<b>Проект рішення</b>	
У проекті рішення відсутні положення про набрання цим актом чинності. Водночас вимога щодо особливостей набрання рішеннями органів місцевого самоврядування чинності передбачена частиною п'ятою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування	Пропонуємо доповнити проект рішення положеннями щодо набрання актом чинності.



Державна регуляторна служба України

№ 2164/20-23 від 05.06.2023

Підписав: Михайлов Олексій Сергійович

Сертифікат: 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000876900001CE70100

Дійсний: з 26.05.2023 10:05:00 по 26.05.2024 10:05:00

в Україні».	
<p>Пункт 6 проекту рішення містить, зокрема, положення щодо перегляду ставок орендної плати в сторону зменшення, відповідно до прийнятої Методики, від встановленої договором місячної орендної плати. Згідно із частиною п'ятою статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду. Згідно із пунктом 127 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок № 483) не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім визначених випадків.</p>	<p>Пропонуємо у проекті рішення врахувати зазначені положення Закону про оренду та Порядку № 483.</p>
<p><b>Проект Положення щодо передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (крім землі) (далі – проект Положення)</b></p>	
<p>Порядок № 483 визначає механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону про оренду. Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду (стаття 5 Закону про оренду).</p> <p>У розділі 2 проекту Положення визначені об'єкти орендних відносин, а у розділі 3 – суб'єкти орендних відносин. Частиною першою статті 3 Закону про оренду визначені об'єкти оренди за цим Законом, а частиною другою зазначеної статті Закону про оренду – об'єкти орендних відносин, які не можуть бути об'єктами оренди; статтею 4 Закону про оренду визначені суб'єкти орендних відносин.</p>	<p>Пропонуємо у розділі 2 проекту Положення врахувати положення статті 3 Закону про оренду, а у розділі 3 – положення статті 4 Закону про оренду.</p>

<p>У розділі 4 проекту Положення визначаються контрольні функції щодо використання майна, переданого в оренду.</p> <p>Частиною п'ятою статті 26 Закону про оренду визначено, що порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна - представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний <u>порядок</u>, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.</p> <p>Відповідно до частин першої-третьої статті 26 Закону про оренду 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 покладається на орендодавців майна; контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.</p>	<p>Пропонуємо у розділі 4 проекту Положення врахувати положення статті 26 Закону.</p>
<p>Розділом 6 проекту Положення визначається Порядок укладення, зміни та припинення договору оренди, а розділом 7 – Порядок продовження договору оренди. Так, укладення договору оренди та внесення змін до нього визначені статтею 16 Закону про оренду. Відповідно до частини четвертої статті 16 Закону про оренду 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.</p> <p>Внесення змін до договору оренди здійснюється з</p>	<p>Пропонуємо виключити розділи 6 та 7 з проекту Положення як такі, що визначені законодавством та є предметом розгляду договору оренди.</p>

<p>урахованням 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.</p> <p>Статтею 18 Закону про оренду визначено порядок продовження договору оренди, а статтею 24 - визначені умови припинення договору оренди, зокрема і його дострокового припинення.</p>	
<p>Додатком 1 до проекту Положення передбачається затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Примірного договору). Відповідно до частини першої статті 16 Закону про оренду 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. <u>Договір оренди може відрізнятись від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами.</u> 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 не узгоджується з положеннями Закону про оренду та Порядку № 483 (наприклад у підпункті 7.1.1 проекту Примірного договору</p>	<p>Пропонуємо у проекті Примірного договору врахувати положення Закону про оренду і Порядку № 483, а також зміст та структуру, передбачені Примірним договором.</p>

<p>пропонуємо врахувати положення пункту 175 Порядку № 483, у пункті 12.5 – положення статті 24 Закону про оренду тощо).</p>	
<p><b>Проект Методики про порядок розрахунку плати за оренду майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Методики)</b></p>	
<p>Частиною другою статті 17 Закону про оренду визначено, що у разі передачі майна в оренду <u>без проведення аукціону</u> 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. Водночас у проекті Методики наведені положення, що стосуються передачі комунального майна в оренду за результатами проведення аукціону (наприклад пункти 3.3, 3.7 тощо), що не відповідають положенням частини другої статті 17 Закону про оренду. Також, у проекті Методики зазначені положення, які не узгоджуються із статтею 9 Закону про оренду, згідно якої стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду (пункт 5.6).</p>	<p>Пропонуємо у проекті Методики врахувати вимоги статей 9 та 17 Закону про оренду та виключити з проекту Методики положення, що стосуються передачі комунального майна в оренду за результатами проведення аукціону та встановлення стартової орендної плати.</p>
<p>Частиною першою та другою статті 15 Закону про оренду визначено перелік орендарів, які мають право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону. При цьому зауважуємо, що згідно із частиною другою статті 18 Закону про оренду 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» надавачі соціальних послуг – юридичні та фізичні, фізичні особи – підприємці включені до розділу «Надавачі соціальних послуг» Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг. Згідно із частиною</p>	<p>Пропонуємо у додатках 1-3 до проекту Методики при встановленні орендних ставок врахувати зазначені положення законодавства України.</p>

<p>четвертою статті 11 Закону України «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.</p>	
<p><b>Положення про порядок здійснення ремонту, ремонтно-реставраційних робіт та невід'ємних поліпшень майна, що належить до комунальної власності Чернівецької міської територіальної громади (далі – проект Положення про невід'ємні поліпшення майна)</b></p>	
<p>Здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, визначені статтею 21 Закону про оренду та пунктами 153-168 Порядку № 483. Відповідно до абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону про оренду 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.</p> <p>Водночас проект Положення про невід'ємні поліпшення майна не узгоджується з вимогами Закону про оренду та Порядку № 483 (наприклад у пункті 6 проекту Положення про невід'ємні поліпшення майна пропонуємо врахувати положення пункту 154 Порядку № 483, у пункті 6.2 – положення частини п'ятої статті 21 Закону про оренду, у пункті 14.1 – положення пункту 168 Порядку № 483 та частини третьої статті 25 Закону про оренду тощо). Зазначаємо, що питання щодо об'єктів культурної спадщини врегульовані Законом України «Про охорону культурної спадщини» та іншими нормативно-правовими актами.</p> <p>Також, у проекті Положення про невід'ємні поліпшення майна не встановлені строки підготовки документів за результатами обстеження; не визначено можливість та способи повідомлення орендаря про проведення обстеження об'єкта, що може призводити до збільшення часових витрат орендаря; не встановлено строки</p>	<p>Пропонуємо у проекті Положення про невід'ємні поліпшення майна врахувати зазначені положення Закону про оренду та пунктів 153-168 Порядку № 483.</p> <p>Також, пропонуємо визначити у проекті Положення про невід'ємні поліпшення майна строки підготовки комісією документів, строки та способи повідомлення орендаря про проведення обстеження об'єкта, строки прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.</p>

<p>прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.</p>	
<p>Пунктом 160 Порядку № 483 визначено, що 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.</p>	<p>Пропонуємо у пункті 23 проекту Положення про невід'ємні поліпшення майна врахувати положення пункту 160 Порядку № 483.</p>
<p><b>Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі - АРВ)</b></p>	
<p>В АРВ розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не проаналізував вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них; не наведені розрахунки витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.</p> <p>Згідно із інформацією, зазначеною у розділі III АРВ під дію регулювання підпадає, зокрема, 687 суб'єктів середнього підприємництва, проте розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, проведено, зокрема, для 758 суб'єктів. Крім цього, згідно із інформацією, зазначеною у розділі III АРВ під дію регулювання підпадає, зокрема, 71 суб'єкт малого підприємництва, проте у Тесті малого підприємництва (М-Тест) розрахунок «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання проведено, зокрема, для 5 суб'єктів господарювання <u>середнього підприємництва</u>; не зазначено щодо оцінки вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування; не проведений розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на</p>	<p>Пропонуємо в АРВ провести розрахунки витрат, які понесуть суб'єкти господарювання, громадяни та держава, як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу державного регулювання.</p> <p>Також, пропонуємо узгодити інформацію зазначену в АРВ, М-Тесті та провести відповідні розрахунки.</p>

виконання вимог регулювання.	
У розділі VIII АРВ не наведено усіх обов'язкових показників результативності дії регуляторного акта у кількісному (грошовому) виразі. Відповідно до пункту 10 Методики прогностні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.	Пропонуємо у розділі VIII АРВ навести усі обов'язкові показники результативності дії регуляторного акта у кількісному (грошовому) виразі відповідно до пункту 10 Методики.
У розділі IX АРВ не визначені строки проведення базового та повторного та періодичного відстеження результативності дії регуляторного акта.	Пропонуємо у розділі IX АРВ визначити строки проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності дії акта, відповідно до вимог статті 10 Закону.

Водночас інформуємо, що ДРС з метою оперативної комунікації органів місцевого самоврядування щодо питань провадження регуляторної діяльності в умовах воєнного стану підготувала відповідні роз'яснення, розміщені на офіційному вебсайті <http://www.drs.gov.ua> у рубриці «Регуляторна політика» (підрубрика «Роз'яснення»).

**В. о. Голови Державної регуляторної  
служби України**

**Олексій МИХАЙЛОВ**