



**ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДРС)**

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

на № _____ від _____

**Виконавчий комітет
Полонської міської ради
Шепетівського району
Хмельницької області**

вул. Лесі Українки, 114,
м. Полонне, Шепетівський район,
Хмельницька обл., 30501

mr_polonne@ukr.net

Щодо проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» 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 Полонської міської ради Шепетівського району Хмельницької області «Про затвердження нормативних документів з питань оренди та забезпечення відносин у сфері оренди комунальної власності Полонської міської територіальної громади (крім землі)» (далі – проект рішення) та документи, надані до нього листом Виконавчого комітету Полонської міської ради Шепетівського району Хмельницької області від 20.01.2023 № 132.

За результатами опрацювання надаємо пропозиції щодо удосконалення проекту рішення відповідно до визначених Законом принципів доцільності, адекватності, ефективності та збалансованості державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності.

Обґрунтування невідповідності	Пропозиція щодо удосконалення
Проект рішення	
У проекті рішення відсутні положення про оприлюднення та набрання нормативно-правовим актом чинності. Відповідно до частини п'ятої статті 59 Закону	Пропонуємо проект рішення доповнити положеннями про оприлюднення та набрання ним чинності.



Державна регуляторна служба України

№ 431/20-23 від 06.02.2023

Підписав: Кучер Олексій Володимирович

Сертифікат: 4FD4BFDE9E1BAF3A040000088690000DF390100

Дійсний: з 14.06.2022 19:27:10 по 14.06.2023 19:27:10

<p>України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування нормативно-правового характеру набирають чинності з дня їх офіційного оприлюднення, якщо органом чи посадовою особою не встановлено пізніший строк введення цих актів у дію. Відповідно до частини одинадцятої та дванадцятої цієї статті Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування підлягають обов'язковому оприлюдненню та наданню за запитом відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації». Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування, які відповідно до закону є регуляторними актами, розробляються, розглядаються, приймаються та оприлюднюються у порядку, встановленому Законом.</p>	
<p>Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності Полонської міської територіальної громади (далі проект – Положення) та Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Полонської міської територіальної громади</p>	
<p>1. Відповідно до пункту 2 розділу 2 проекту Положення це Положення регулює:</p> <ul style="list-style-type: none"> - організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна комунальної власності, що перебуває у власності Полонської міської територіальної громади; - майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна комунальної власності Полонської міської територіальної громади. <p>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</p>	<p>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.</p>

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.

Частиною другою статті 5 Закону про оренду майна 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).

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 електронній торговій системі 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;

-покладання 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. Водночас більшість розділів проекту Положення дублюють норми Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Відповідно до 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.

2. У розділі XV проекту Положення визначається порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна Полонської міської територіальної громади, переданого в оренду (далі – проект розділу XV Положення).

Водночас Порядок виконання контрольних функцій у сфері комунального майна Полонської міської територіальної громади встановлюється у додатку 6 до проекту рішення (далі – проект Порядку).

2. Пропонуємо виключити розділ XV проекту Положення, а положення щодо здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, викласти у додатку до проекту рішення з урахуванням вимог Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.

Положення проекту Порядку та розділу XV проекту Положення визначають однакові контрольні заходи, однаковий перелік питань для перевірки контрольних заходів балансоутримувачем, а також орендодавцем інше.

Зауважуємо, що порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду визначений статтею 26 Закону про оренду майна.

Відповідно до статті 26 Закону про оренду майна, якою визначений порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.

Відповідно до частини п'ятої 5 цієї статті 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 порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.

Звертаємо увагу, що у пунктах 117 та 118 розділу XV проекту Положення застосовується термін «позаплановий контроль», який не узгоджується з пунктом 108 цього розділу, у якому в якості контрольних заходів у сфері оренди майна територіальної громади визначаються постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль.

**Преамбула Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Полонської міської територіальної громади
(далі – проект Методики)**

Розробником у преамбулі проекту Методики

Визначення орендної плати у

<p>надано визначення орендної плати, яке не відповідає статті 17 Закону про оренду майна. Загальновизначений термінологічний глосарій повинен мати однакове застосування на території країни.</p> <p>Звертаємо увагу, що органи місцевого самоврядування не наділені повноваженнями визначати терміни не передбачені законодавством або змінювати їх значення своїми рішеннями.</p>	<p>преамбулі проекту Методики пропонуємо виключити або привести у відповідність до Закону про оренду майна.</p>
<p>Підпункт 1.1 розділу 1 проекту Методики, пункт 1.5 проекту рішення та додаток 5 до проекту рішення</p>	
<p>Розробник визначає, що <u>орендна плата</u> відповідно до цієї Методики <u>визначається на підставі</u> застосування орендних ставок, які затверджуються рішенням міської ради, у відсотковому відношенні до <u>ринкової вартості</u> <u>об'єкта оренди</u>, визначеної відповідно до статті 8 Закону (крім оренди майна суб'єктами, зазначеними у пункті 2 цієї Методики).</p> <p>Проте вартість об'єкта оренди визначається у статті 8 Закону про оренду майна.</p> <p>Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його <u>ринкової (оціночної) вартості</u>, <u>за умови</u> наявності однієї з таких підстав: об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства; <u>об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону; об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.</u></p> <p>Ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України згідно з частиною сьомою статті 8 Закону про оренду майна.</p> <p>Отже, підпункт 1.1 розділу 1 не відповідає Закону про оренду майна.</p> <p>Крім викладеного, зауважуємо, що відповідно до Закону про оренду майна орендні ставки застосовуються при встановленні орендної</p>	<p>Підпункт 1.1 розділу 1 проекту Методики пропонуємо виключити. Орендні ставки, що затверджуються у додатку 5 до проекту рішення пропонуємо включити додатком до проекту Методики, як це передбачено Законом про оренду майна та Порядком передачі майна в оренду. Відповідно пункт 1.5 проекту рішення також виключити.</p>

<p>плати за договором, який може бути продовжений без проведення аукціону, згідно з частиною сьомою статті 17 Закону про оренду майна.</p> <p>Крім того, пунктом 26 Порядку передачі майна в оренду визначається, що до загальної інформації про потенційний об'єкт оренди включається посилання на пункт Методики розрахунку орендної плати, <u>яким встановлена орендна ставка для запропонованого цільового призначення</u>, якщо об'єкт пропонується для включення до Переліку другого типу.</p> <p>Отже, законодавством не передбачено затвердження орендних ставок за використання комунального майна окремим рішенням.</p>	
<p>Пункт 1.3 проекту Методики</p>	
<p>Випадки застосування цієї Методики при розрахунку орендної плати не відповідають Закону про оренду майна.</p> <p>Відповідно до частини першої статті 9 Закону про оренду майна стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду.</p> <p>Пунктом 52 Порядку передачі майна в оренду передбачено розрахунок стартової орендної плати на першому аукціоні.</p> <p>Якщо об'єктом оренди є окреме індивідуально визначене майно (крім транспортних засобів), то розмір стартової орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати. Розмір стартової орендної плати для транспортних засобів визначається згідно з абзацами першим – п'ятим пункту 52 Порядку передачі майна в оренду.</p>	<p>Пропонуємо при визначенні застосування проекту Методики врахувати вимоги Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.</p>
<p>Пункт 2 проекту Методики</p>	
<p>Частинами першою та другою статті 15 Закону про оренду майна визначений перелік установ і організацій, що мають право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону.</p> <p>У цьому пункті розробник визначив</p>	<p>Пропонуємо привести пункт 2 проекту Методики у відповідність до вимог Закону про оренду майна.</p>

<p>суб'єктів, яким встановлює річну орендну плату за оренду нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна 1 гривня в рік, які не відповідають вимогам статті 15 Закону про оренду майна.</p>	
<p>Підпункт 4.6 пункту 4 проекту Методики</p>	
<p>Статтею 2 Закону про оренду майна визначено, що <u>передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.</u></p> <p>Частиною другою статті 5 Закону про оренду майна визначено, що порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду визначається Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Визначення рішенням Полонської міської ради для орендарів <u>іншого розміру орендної плати,</u> ніж передбачений цією Методикою порушує вимоги Закону про оренду майна.</p>	<p>Пропонуємо підпункт 4.6 пункту 4 проекту Методики виключити.</p>
<p>Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Полонської міської територіальної громади (далі – проект Порядку) та розділ XV проекту Положення</p>	
<p>У додатку 6 до проекту рішення затверджується проект Порядку, а у розділі XV проекту Положення додатку 1 до проекту рішення визначається порядок здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду, які визначають однакові контрольні заходи, однаковий перелік питань для перевірки контрольних заходів балансоутримувачем, а також орендодавцем інше.</p> <p>Зауважуємо, що порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду визначений статтею 26 Закону про оренду майна.</p> <p>Відповідно до цієї статті Закону про оренду майна, якою визначений порядок здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, контроль за виконанням умов</p>	<p>Пропонуємо виключити розділ XV проекту Положення, а положення щодо здійснення контролю за використанням майна, переданого в оренду, викласти у додатку до проекту рішення з урахуванням вимог Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.</p>

<p>договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів.</p> <p>Відповідно до частини п'ятої цієї статті <u>порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна – представницькими органами місцевого самоврядування.</u> Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна.</p> <p>Звертаємо увагу, що у пунктах 117 та 118 розділі XV проекту Положення застосовується термін «позаплановий контроль», який не узгоджується з пунктом 108 проекту Положення, у якому в якості контрольних заходів у сфері оренди майна територіальної громади визначаються постійний документальний контроль та періодичний комплексний контроль.</p> <p>Також у цьому розділі порядку здійснення самоврядного контролю за використанням майна територіальної громади, переданого в оренду, не міститься строків проведення контрольних заходів.</p>	
<p>Перелік підприємств, установ та організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Полонської міської територіальної громади</p>	
<p>Додатком 7 до проекту рішення планується встановити Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню.</p> <p>Частиною другою статті 18 Закону про оренду майна визначено, що 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</p>	<p>Пропонуємо при визначенні переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню дотримуватись вимог частини другої статті 18 Закону про оренду майна та Закону про соціальні послуги.</p>

<p>перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування, згідно із законодавством.</p> <p>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» <u>Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг</u>.</p> <p>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.</p>	
<p>Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ)</p>	
<p>Згідно з визначенням, наданим у статті 1 Закону АРВ – документ, який містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акта, аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.</p> <p>Проте, наданий розробником АРВ підготовлений формально, не є інформативним, не містить обґрунтувань доцільності прийняття проекту рішення, а також не містить відомостей та обрахунків витрат Полонської міської територіальної громади, населення та суб'єктів господарювання, необхідних для об'єктивної оцінки запропонованого державного регулювання для вирішення існуючої проблеми у сфері оренди комунального майна та повністю не відповідає вимогам <u>Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта</u>,</p>	<p>Пропонуємо АРВ привести у відповідність до положень Методики.</p>

затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика), чим порушує вимоги статей 5 і 8 Закону щодо встановлення єдиного підходу для підготовки аналізу регуляторного впливу.	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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»).

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР