



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
Хмельницької міської ради
Вінницької області

вул. Столярчука, 10, м. Хмельник,
Вінницька область, 22000

rada@ekhmilnyk.gov.ua

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 вересня 2014 р. № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» опрацювала проект рішення Хмельницької міської ради Вінницької області «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» (далі – проект рішення) та документи, надані до нього листом виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 28.11.2024 № 2043/01-20.

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

Обґрунтування невідповідності	Пропозиція щодо удосконалення
Проект рішення	
<p>Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none">- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності <i>Хмельницької міської територіальної громади</i> згідно з додатком 2;- Особливості передачі в оренду комунального майна <i>Хмельницької міської територіальної громади</i> згідно з додатком 7.	<p>Пропонуємо узгодити пункт 3 проекту рішення з додатками 2 та 7.</p>



Державна регуляторна служба України

№ 79/20-25 від 07.01.2025

Підписав: Краснолуцький Олександр Васильович

Сертифікат: 3FAA9288358EC003040000002A543A00E12DDB00

Дійсний: з 06.11.2024 0:00:00 по 05.11.2026 23:59:59

<p>Проте, додаток 2 до проєкту рішення має назву Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності, а додаток 7 - Особливості передачі в оренду комунального майна.</p>	
<p>У проєкті рішення відсутні положення про оприлюднення та набрання нормативно-правовим актом чинності.</p> <p>Відповідно до частини п'ятої статті 59 Закону 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 про регуляторну політику.</p> <p>Зокрема, статтею 12 Закону про регуляторну політику визначено, що регуляторні акти, прийняті органами та посадовими особами місцевого самоврядування, <i>офіційно оприлюднюються в друкованих медіа відповідних рад</i>, а у разі їх відсутності – у місцевих друкованих медіа, визначених цими органами та посадовими особами, не пізніш як у десятиденний строк після їх прийняття та підписання.</p>	<p>Пропонуємо доповнити проєкт рішення положеннями про оприлюднення та набрання актом чинності.</p>
<p>У пункті 5 проєкту рішення вказується про те, що рішення 82 сесії міської ради 7 скликання від 13.10.2020 № 2857 <i>вважати</i> таким, що втратило чинність. Відповідно до статті 61 Закону України «Про правотворчу діяльність» нормативно-правовий акт <i>визнається</i> таким, що втратив чинність.</p>	<p>У пункті 5 проєкту рішення слово «вважати» пропонуємо замінити словом «визнати».</p>
<p>Додаток 1 до проєкту рішення проєкт Повноважень виконавчого комітету Хмельницької міської ради з вирішення питань передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади</p>	
<p>У додатку 1 до проєкту рішення розробник визначає повноваження виконавчого комітету Хмельницької міської ради з вирішення питань передачі в оренду</p>	<p>Пропонуємо додаток 1 до проєкту рішення привести у відповідність</p>

<p>комунального майна, які не відповідають Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду майна), зокрема зміна та скасування рішення про надання орендодавцю згоди на передачу в оренду комунального майна; надання згоди на здійснення <i>капітального</i> ремонту орендованого майна за рахунок орендаря тощо.</p>	<p>до Закону про оренду майна.</p>
<p align="center">Додаток 2 до проєкту рішення проєкт Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності (далі – проєкт Примірного договору)</p>	
<p>Пунктом 3.3 розділу 3 частини II проєкту Примірного договору встановлений термін сплати орендної плати Орендодавцю.</p> <p>Натомість пунктом 2 проєкту Порядку розподілу орендної плати (додаток 3 до проєкту рішення) передбачається, що орендна плата за оренду нерухомого або іншого окремо індивідуально визначеного майна надходить на рахунок балансоутримувача майна.</p> <p>Разом з тим відповідно до пункту 3 проєкту Особливостей передачі в оренду комунального майна (додаток 7 до проєкту рішення) орендодавцем комунального майна, що належить Хмельницькій міській територіальній громаді, в особі Хмельницької міської ради, є балансоутримувач.</p>	<p>Пропонуємо проєкт Примірного договору узгодити з додатками 3 та 7 проєкту рішення та передбачити балансоутримувача як сторону договору.</p>
<p align="center">Додаток 4 до проєкту рішення проєкт Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Хмельницької міської територіальній громаді (далі – проєкт Методики)</p>	
<p>Частиною другою статті 17 Закону про оренду майна визначено, що у разі передачі майна в оренду <i>без проведення аукціону</i> орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та <i>представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна</i>.</p> <p>У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.</p> <p>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).</p> <p>У пунктах 13-16 проєкту Методики розробник визначив</p>	<p>Пропонуємо у проєкті Методики пункт 3 виключити та передбачити додатки, в яких встановити орендні ставки для договорів укладених відповідно до статті 15 Закону про оренду майна та для договорів оренди, які продовжуються вперше, а також внести відповідні зміни у додаток до проєкту Методики. В іншому разі пропонуємо користуватися Методикою № 630.</p>

<p>орендарів, яким встановлює річну орендну плату за користування майном у розмірі 1 гривня, які не узгоджуються з частинами першою та другою статті 15 Закону про оренду.</p> <p>Пунктом 3 проєкту Методики зазначив, що при визначенні розміру плати за оренду комунального майна, що належить Хмельницькій міській територіальній громаді, використовуються орендні ставки, що затверджені Кабінетом Міністрів України, і є чинними на час укладення чи продовження договору оренди.</p> <p>Також розробник не визначив розмір річної орендної плати за оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, у тому числі транспортних засобів, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва.</p>	<p>Крім того, пропонуємо у пунктах 13-16 проєкту Методики чітко дотримуватись вимог частин першої та другої статті 15 Закону про оренду майна.</p>
<p>Проєкт Методики містить положення, які не відносяться до предмету її регулювання (наприклад, пункт 17).</p>	<p>Пропонуємо виключити із проєкту Методики положення, які не відносяться до предмету її регулювання.</p>
<p>Додаток 5 до проєкту рішення проєкт Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (далі – проєкт Порядок контролю)</p>	
<p>Відповідно до статті 26 Закону про оренду майна контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна (частина друга цієї статті); контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів (частина третя цієї статті).</p>	<p>Пропонуємо пункти 4 та 5 проєкту Порядку контролю привести у відповідність до законодавства.</p>
<p>Пункти 9 та 10 проєкту Порядку контролю не відносяться до предмету його регулювання.</p>	<p>Пропонуємо пункти 9 та 10 виключити з проєкту Порядку контролю.</p>
<p>Додаток 6 до проєкту рішення проєкт Порядку прийняття рішень про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (далі – проєкт Порядок надання згоди)</p>	
<p>Відповідно до 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.</p>	<p>Пропонуємо назву проєкту Порядку надання згоди викласти у такій редакції: «Порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого</p>

	комунального майна Хмельницької міської територіальної громади».
Питання здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, врегульовано статтею 21 Закону про оренду майна та пунктами 153–168 Порядку передачі в майна оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок передачі майна в оренду).	Пропонуємо проєкт Порядку надання згоди викласти з урахуванням положень Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду.
Положення пункту 5 проєкту Порядку надання згоди не передбачені вимогами Порядку передачі майна в оренду.	Пропонуємо у пункті 5 слова «орендар не допускає порушень договору оренди» виключити з проєкту Порядку надання згоди, оскільки не передбачені Порядком передачі майна в оренду.
У пункті 6 проєкту Порядку надання згоди зазначено, що орендар подає орендодавцю заяву. Проте пунктом 153 Порядку передачі майна в оренду встановлено, що для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням.	Пропонуємо пункт 6 проєкту Порядку надання згоди привести у відповідність до 153 Порядку передачі майна в оренду.
Положення пункту 10 не відносяться до сфери дії проєкту Порядку надання згоди.	Пропонуємо пункт 10 виключити з проєкту Порядку надання згоди.
Додаток 7 до проєкту рішення проєкт Особливостей передачі в оренду комунального майна (далі – проєкт Особливостей)	
Частиною другою статті 5 Закону про оренду майна визначено, що <i>порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду, визначається Кабінетом Міністрів України. 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.</i> Так, рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону про оренду майна та Порядку передачі майна в оренду, зокрема можуть	Пропонуємо привести проєкт Особливостей у відповідність до законодавства.

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

<p>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.</p>	
<p>У пункті 4 проєкту Особливостей визначається додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Хмельницької міської територіальної громади. Звертаємо увагу, що згідно з положеннями частини другої 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.</p> <p>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.</p> <p>Згідно із частиною 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 <i>забезпечення введення Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг на місцевому рівні.</i></p>	<p>Пропонуємо у пункті 4 проєкту Особливостей врахувати вимоги Закону України «Про соціальні послуги».</p>
<p>Аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення (далі – АРВ)</p>	
<p>Наданий розробником АРВ не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308 (далі - Методика). У розділах 3 та 4 АРВ розробник не зазначив та не порівняв вигоди та витрати міської ради, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з альтернативних способів досягнення цілей у</p>	<p>Пропонуємо привести АРВ у відповідність до Методики.</p>

кількісному (грошовому) виразі.

В АРВ зазначено, що проєкт рішення матиме вплив на суб'єктів середнього підприємництва. У разі поширення дії регуляторного акта на суб'єктів великого та середнього підприємництва розробником повинна проводитися оцінка впливу на сферу їх інтересів, що передбачає кількісне визначення витрат внаслідок дії регуляторного акта (додаток 2 до Методики). Проте, такі розрахунки в АРВ не проведені.

Розділ 8 АРВ заповнений розробником із порушенням вимог пункту 10 Методики. Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються *протягом різних періодів після набрання чинності актом*, обов'язковими з яких повинні бути: розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта; кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта; рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта. Всі показники результативності мають бути визначені у *числовій та/або монетарній* формі.

Враховуючи, що термін дії проєкту рішення необмежений, розробнику відповідно до вимог Методики необхідно визначити прогнозні значення показників результативності регуляторного акта на *наступні 5 років*.

В АРВ згідно з вимогами Методики в обов'язковому порядку проводиться оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги, яке проводиться шляхом здійснення розрахунку витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування та розрахунку витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва (проводиться у разі, коли питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких впливає проблема, перевищує 10 відсотків).

Проте, розробником в АРВ не проведений Тест малого

підприємництва (М-Тест), що не дозволяє виміряти вплив регулювання на суб'єктів малого підприємництва, оцінити витрати, які вони понесуть внаслідок провадження регулювання, та, як наслідок, не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Звертаємо увагу, що у розділах 3, 4 та 8 АРВ інформація щодо витрат суб'єктів господарювання повинна узгоджуватися з проведеними розрахунками: суми витрат суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, та сумарних витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання, наведеними у пункті 4 М-Тесту.

Звертаємо увагу, що на офіційному вебсайті <http://www.drs.gov.ua> у рубриці «Регуляторна політика» (підрубрика «Роз'яснення») розміщені роз'яснення щодо питань здійснення регуляторної діяльності органами місцевого самоврядування.

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

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ