



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93  
E-mail: [inform@dkrp.gov.ua](mailto:inform@dkrp.gov.ua), Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### **Оратівська районна рада Вінницької області**

вул. Героїв Майдану, 78,  
смт Оратів,  
Вінницька область, 22600

*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 Оратівської районної ради Вінницької області «Про порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом спільної власності територіальних громад району» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Оратівської районної ради Вінницької області від 10.12.2018 № 303.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку відповідальної комісії - постійної комісії з питань регулювання комунальної власності, земельних ресурсів та благоустрою населених пунктів, аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення пропонується затвердити Порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району; Типовий договір оренди майна, що є об'єктом власності територіальних громад Оратівського району; Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад та пропорції її розподілу; орендні ставки за використання нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад Оратівського району та Типовий договір про відшкодування витрат орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю.

***І. Щодо Порядку передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району***



Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району.

Відповідно до вимог пункту 10 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» правовий режим майна спільної власності територіальних громад визначається законом.

Частиною другою статті 287 Господарського кодексу України встановлено, що організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектору економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

На сьогодні, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна підприємств, заснованих на майні, що перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду).

Частиною першою статті 7 Закону про оренду встановлено, що орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому вказаним Законом.

Таким чином, усі організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна визначаються Законом про оренду та не потребують додаткового врегулювання шляхом затвердження Оратівською районою радою Порядку передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району.

У зв'язку з вищевикладеним, правові підстави для затвердження Оратівською районою радою Порядку передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району, відсутні.

Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

У зв'язку із зазначеним, пропонуємо виключити із проекту рішення пункт 1 та додаток до проекту рішення про Порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району.

Разом з тим, відповідно до вимог Закону про оренду для об'єктів, що перебувають у комунальній власності, органами місцевого самоврядування визначаються:

- органи, уповноважені управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності (абзац третій статті 5);
- порядок проведення конкурсу (частина шоста статті 9);

- методика розрахунку орендної плати та пропозиції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем (частина друга статті 19);

- порядок використання плати за суборенду майна (частина третя статті 22);
- типові договори оренди майна (частина друга статті 10).

При цьому відповідно до вимог статті 18 Закону України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» Фонд державного майна України або місцеві ради визначають порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень.

Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна затверджено наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686.

У зв'язку із вищенаведеним, пропонуємо окремо розробити порядок проведення конкурсу на право оренди майна, та порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної комунальної власності територіальних громад Оратівського району.

## ***II. Щодо типового договору оренди майна (нерухомого або іншого), що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району***

Пунктом 2 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір оренди майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад Оратівського району району (далі - проект Типового договору оренди).

Слід зауважити, що розробником не визначена частина істотних умов проекту Типового договору оренди відповідно до частини першої статті 10 Закону про оренду, такі як: обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо.

1. Пунктом 4 статті 179 Господарського кодексу України передбачено, що при укладанні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Абзацом першим статті 24 Закону про оренду встановлено що ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Таким чином, пропонуємо розділ II проекту Типового договору оренди доповнити пунктом щодо підтвердження згоди орендаря нести ризик випадкової загибелі та пошкодження об'єкта оренди з моменту його прийняття до моменту страхування майна.

2. Пунктом 3.6 розділу III проекту Типового договору оренди передбачаються, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на

дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Аналогічні за змістом положення містять пункти 3.14 та 9.2 розділів III та IX проекту Типового договору оренди.

Згідно із статтею 1 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочку платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

Установлення в проекті Типового договору оренди фіксованих розмірів неустойки (пені або штрафу), не узгоджується з вимогами Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань».

У зв'язку із наведеним, пропонуємо фіксований розмір пені виключити з проекту Типового договору оренди.

4. Пункт 5.11 розділу V проекту Типового договору оренди пропонуємо виключити, як такий, що не відповідає абзацу четвертому пункту 1 Порядку подання і реєстрації декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства з питань пожежної безпеки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2013 № 440.

5. У проекті Типового договору оренди визначаються обов'язки орендаря (розділ V) та права орендодавця (розділ VIII).

Разом з тим, зазначені розділи не враховують прав орендаря та обов'язків орендодавця, встановлених Законом про оренду.

Так, відповідно до вимог частини третьої статті 13 Закону про оренду, якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Крім цього, відповідно до вимог частини четвертої статті 13 Закону про оренду орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

Отже, пропонуємо розділи V та VIII проекту Типового договору оренди привести у відповідність до зазначених вище норм Закону про оренду.

У свою чергу, права орендаря, передбачені проектом Типового договору оренди (розділ VI) пропонуємо доповнити вимогами частини другої статті 28 Закону про оренду, відповідно до якої орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

6. Пунктом 9.4 розділу IX проекту Типового договору оренди визначено вимоги, які за змістом можуть спричинити незрозуміле та неоднозначне

сприйняття особами, які повинні їх виконувати. У зв'язку з чим, пропонуємо виключити пункт 9.4 з проекту Типового договору оренди.

7. Пункт 10.8 розділу X проекту Типового договору оренди пропонуємо привести у відповідність до вимог частини третьої статті 26 Закону про оренду, якою встановлено, що договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін та на вимогу однієї із сторін за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

### ***III. Щодо Методики розрахунку орендної плати за майно, що є об'єктом спільної власності територіальних громад району та пропорції її розподілу***

Пунктом 3 проекту рішення передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно, що є об'єктом спільної власності територіальних громад району та пропорції її розподілу (далі - проект Методики).

Відповідно до частини другої статті 19 Закону про оренду, методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Пункт 2 проекту Методики пропонуємо привести у відповідність до пункту 2 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

### ***IV. Щодо Типового договору про відшкодування витрат орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю***

Пунктом 5 проекту рішення передбачається затвердити Типовий договір про відшкодування витрат орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (далі – проекту Договору про відшкодування).

Пропонуємо впорядкувати нумерацію розділу 3 проекту Договору про відшкодування у послідовному порядку.

Враховуючи вищевикладене, **проект рішення не узгоджується** з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності - обґрунтування необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також, з принципом адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

### ***Щодо аналізу регуляторного впливу до проекту рішення***

Наданий розробником аналіз регуляторного впливу до проекту рішення (далі – АРВ), зокрема його зміст та наповнення не у повній мірі відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) (далі - Методика).

У розділі III «Визначення альтернативних способів досягнення зазначених цілей» АРВ розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми та оцінити (порівняти) вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Однак, розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей в АРВ не зазначив та не порівняв вигоди та витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі.

Під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів держави, населення та суб'єктів господарювання розробником не наведено жодного розрахунку їх витрат, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволяє об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ у розділі «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу.

У свою чергу, у розділі V «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» АРВ розробник не описав 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.

Також, в АРВ розробником не наведено алгоритм визначення розміру орендної плати, а також, не надано жодного розрахунку у числовій та грошовій формі, що підтверджувало б оптимальність запропонованих розмірів орендних ставок.

Розділ VIII «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» АРВ не містить обов'язкових прогнозних значень показників результативності регуляторного акта щодо розміру 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, розміру коштів і часу, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта та рівень

поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень регуляторного акта.

У зв'язку з відсутністю в АРВ усіх необхідних числових даних та розрахунків витрат, зокрема, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття даного проекту регуляторного акта, розробником не доведено відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики, як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, Державна регуляторна служба України пропонує привести проект рішення у відповідність до вимог чинного законодавства України згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а аналіз регуляторного впливу - до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

За результатами розгляду цього листа пропонуємо надіслати на адресу Державної регуляторної служби України доопрацьовані редакції проекту рішення Оратівської районної ради Вінницької області «Про порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом спільної власності територіальних громад району» та аналізу його регуляторного впливу з метою отримання пропозицій щодо удосконалення проекту рішення відповідно до принципів державної регуляторної політики.

**Голова Державної  
регуляторної служби України**



**К. ЛЯПІНА**