

## **АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

рішення сесії Дергачівської районної ради «Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району Харківської області»

**Назва документа** – рішення сесії районної ради «Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району Харківської області»

**Регуляторний орган** – Дергачівська районна рада.

**Розробник аналізу регуляторного впливу** – Постійна комісія Дергачівської районної ради VII скликання з питань спільної власності територіальних громад, будівництва, житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

**Контактний телефон** – (0263) 3-31-20.

Цей аналіз регуляторного впливу розроблено на виконання та з дотриманням вимог Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постанов Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», від 10 серпня 1995 року № 629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» (зі змінами) передбачається нормативне регулювання і удосконалення застосування орендних ставок за використання нерухомого комунального майна.

### **1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом регулювання господарських відносин**

Проблема, яку має намір вирішити Дергачівська районна рада за допомогою прийняття запропонованого проекту регуляторного акту полягає у тому, що нормативний документ, яким врегульовуються питання щодо визначення розміру та порядку використання плати за оренду майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад сіл селищ, міста Дергачівського району, не відповідає вимогам чинного законодавства України. При вирішенні питань, пов'язаних з передачею майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл та селищ, міста Дергачівського району (як об'єктів нерухомості, а також іншого індивідуально визначеного майна) в оренду, зокрема в частині розрахунку розміру орендної плати та порядку її подальшого використання, використовувалася Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району Харківської області.

Застосування органом місцевого самоврядування методики розрахунку, пропорції розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання орендної плати для об'єктів, що перебувають у комунальній власності передбачено пунктом 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ.

На сьогодні в районній раді:

а) затверджено перелік об'єктів, які належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району, загальною кількістю 72 об'єкти. З них, за цільовим призначенням (освітні, медичні, соціально-культурні заклади) використовуються 24 об'єкти та 27 об'єктів, в яких розміщуються на умовах оренди 27 орендарів. Станом на 1 січня 2019 року загальна площа переданого в оренду комунального майна становить 2977,9 кв.м.

б) кількість суб'єктів господарювання, які можуть бути потенційними орендарями комунального майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району, відповідно даних відповідального за облік та використання комунального майна становить 44 одиниці.

в) станом на 01 січня 2019 року укладено 44 договори оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району, з яких, 9 договорів з бюджетними організаціями (орендна плата яких становить 1 гривню на рік відповідно чинного законодавства) та 35 договорів із суб'єктами підприємницької діяльності, на яких і поширюється дане регулювання. Зазначені суб'єкти підприємницької діяльності здійснюють свою діяльність у сферах торгівлі, надання побутових послуг, занять спортом, розміщення аптечних закладів, громадських приймальень. Також надано приміщення для розміщення громадських організацій, установ, підприємств та організації державної і комунальної власності, які не утримуються за рахунок бюджетних коштів.

За ставками, що визначені діючою Методикою розрахунку, пропорцій розподілу та порядок використання плати за оренду майна станом на 01 січня 2019 р. до районного бюджету від суб'єктів підприємницької діяльності надійшло 416 тис. 529 грн. В запропонованому проекті рішення ставки за орендоване майно залишаються незмінним, а отже орендна плата, обрахована після прийняття проекту рішення, залишиться незмінною та не буде спричиняти додаткового навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності.

## **2. Визначення цілей регулювання**

Метою здійснення регулювання відносин, які виникають у разі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району, є

- Ефективність використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району;

- Забезпечення дотримання вимог чинного законодавства щодо орендних відносин;
- Забезпечення прозорості та відкритості процедури надання в оренду комунального майна та порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна, упорядкування процесу розрахунку, збереження комунального майна, запровадження рівних умов здійснення господарської діяльності для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності.

### **3. Оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей, перевага обраного способу**

Проект рішення районної ради підготовлено з метою реалізації повноважень районної ради, як представника власника майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району щодо управління комунальним майном та затвердження орендних ставок за використання комунального майна, що передбачає виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна». У зв'язку з тим, що відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначені питання вирішуються на сесіях районної ради, альтернативних способів вирішення цих питань чинним законодавством не передбачено.

#### **3.1 Визначення альтернативних способів**

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишення без змін (далі – Альтернатива 1)	Процедура передачі в оренду залишається непрозорою та тривалою в часі.
Прийняття регуляторного акту (далі - Альтернатива 2)	Прийняття запропонованого регуляторного акту забезпечить: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ефективне використання комунального майна надходження коштів до районного бюджету</li> <li>- дотримання прозорості і відкритості процедури надання в оренду комунального майна.</li> <li>- економія часових та грошових витрат суб'єктів підприємницької діяльності на етапі підготовки документів для участі у конкурсі.</li> <li>- приведення у відповідність до норм чинного законодавства орендних відносин між орендарем та орендодавцем</li> </ul>

#### **3.2 Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей**

Опис вигоди та витрат за кожною альтернативою для сфер інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання:

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	Процедура передачі в оренду залишається непрозорою та тривалою в часі та не конкурентною у порівнянні з приватним сектором.
Альтернатива 2	Прийняття акту дасть такі результати: - збільшення надходжень до районного бюджету удвічі; - соціально-економічний розвиток району; - відновлення комунального майна; - зниження соціальної напруги.	

### 3.3 Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	Додаткові витрати часу та коштів на оформлення документів для участі в конкурсному відборі; Витрати на оренду комунального майна за діючими ставками
Альтернатива 2	Прийняття акту забезпечить: - прозорість процесу передачі в оренду об'єктів спільної власності територіальних громад; - підвищення ефективності використання спільного майна орендарями в розрізі підтримки його в належному санітарно-технічному стані, своєчасного ремонту та поліпшенні косметичного вигляду	Витрати на оренду комунального майна відповідно Методики розрахунку орендної плати

### 3.4 Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання цього регуляторного акту - 44. Для розрахунку використовується статистичні дані відповідального за облік та використання комунального майна, відповідно до діючих договорів оренди спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Дергачівського району, укладених з суб'єктами господарювання, станом на 01.01.2019 р.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	5	123	703	831
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	0,6	14,8	84,6	X

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні. Проблема продовжує існувати	Витрати на оренду комунального майна за діючими ставками
Альтернатива 2	Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку. - отримання в оренду об'єктів на конкурсних засадах; - врахування інтересів попереднього орендаря при переукладанні договорів або продовженні оренди; - можливість ефективно використовувати орендоване майно;	Сума орендної плати за орендоване комунальне майно відповідно діючих ставок, - виконанням взятих на себе зобов'язань щодо відновлення комунального майна;

	Витрати часу на укладення договору оренди складає 5 робочих днів (економія часу на укладення договору оренди в середньому від 15 до 35 днів)	
--	--	--

#### 4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акту, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акту, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акту, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акту, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності	Бал результативності	Коментарі щодо присвоєння балу
Альтернатива 1	1	(проблема продовжує існувати, цілі, зазначені в розділі II аналізу регуляторного впливу не можливо досягти.)
Альтернатива 2	4	(проблема більше існувати не буде, цілі, зазначені в розділі II аналізу регуляторного впливу будуть досягнуті повною мірою)

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу

Альтернатива 1	відсутні	Тривала, непрозора та не конкурентна у порівнянні з приватним сектором процедура укладання договорів оренди (до 20-40 днів). Витрати на оренду комунального майна	Проблема продовжує існувати
Альтернатива 2	Врегулювання правових відносини, які виникають під час набуття права оренди; збільшення на 3% внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди; збільшення надходження до бюджету. Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку. Витрати часу на укладення договору оренди складає 5 робочих днів (економія часу на укладення договору оренди в середньому від 15 до 35 днів)	Витрати на оренду комунального майна	Проблема більше існувати не буде

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акту
Альтернатива 1	Неприйнятна альтернатива з огляду на те, що проблема залишається невирішеною	не має
Альтернатива 2	Прийняття даного регуляторного акту забезпечить врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акту не очікується

Досягнення визначеної мети планується шляхом прийняття даного рішення районною радою.

Ступінь ефективності даного регуляторного акту буде оцінюватися за результатами аналізу розміру надходжень сум за оренду комунального майна до районного бюджету та кількості укладених договорів оренди комунального майна із суб'єктами підприємницької діяльності.

**Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів**, оскільки відповідно до частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем та балансоутримувачем щодо об'єктів, що перебуває у комунальній власності визначають органи місцевого самоврядування на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Визначення основних груп (підгруп), на які проблема справляє вплив:

#### **Групи (підгрупи)**

Громадяни

ак і

Держава

ак

ак

Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва

ак

#### **5. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми**

Запропонований проект рішення розроблено з метою врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України. Представлений проект регуляторного акту відповідає принципам державної регуляторної політики. Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

- забезпечити інформування громадськості про встановлені положення шляхом його оприлюднення в мережі Інтернет на офіційному сайті Дергачівської районної ради;

- після затвердження регуляторного акту оприлюднити в друкованих засобах масової інформації.

Після прийняття регуляторного акту очікується:

- забезпечення права орендарів на одержання інформації про умови здачі в оренду комунального майна;

- інформування орендодавців про розрахунок і порядок використання орендної плати;

- впровадження визначення розміру орендної плати за використання комунального майна в залежності від виду діяльності суб'єкта господарювання;

- перспективи і цілі передачі в оренду комунального майна, прогнозування надходжень у районний бюджет.

Ймовірність досягнення цілей рішення ґрунтується на високій мотивації суб'єктів господарювання стосовно виконання вимог акту, яка полягає у:

- балансі інтересів;

- простоті та доступності положень рішення;

- простоті виконання вимог рішення;

- врегулювання прав і обов'язків суб'єктів господарювання, на яких поширюється дане рішення.

Можлива шкода у разі настання очікуваних наслідків дії акту не прогнозується.

## **6. Оцінка виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються орган місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, тому здійснюється розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту (Тест малого підприємництва).

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Виконавчий апарат районної ради

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання (Витрати на облік суб'єктів підприємницької діяльності, що беруть участь у конкурсі та на підписання договорів)	2 год.	44,52 грн/год	1	28	2493,12
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні виїзні	не передбачено	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного	не передбачено	-	-	-	-

окремого акту про порушення вимог регулювання						
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	не передбачено	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	не передбачено	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	не передбачено	-	-	-	-	-
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	не передбачено	-	-	-	-	-
Разом за рік	х	х	х	х	х	2493,12
Сумарно за п'ять років	х	х	х	х	х	х

\* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

№ п/п	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
	не передбачено	-	-

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	32773,72	x
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	3477,6	x
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	36251,32	x
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	2493,12	x
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	38744,44	x

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання.

Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів не передбачається, так як саме рішення передбачає зменшення витрат для малого підприємництва за рахунок зменшення часу на підготовку та підписання договорів оренди, ефективного розрахунку орендної плати, чіткого та прозорого врегулювання орендних відносин.

#### **7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акту**

Строк дії регуляторного акта необмежений. Даний регуляторний акт може бути переглянутий за ініціативою регуляторного органу або на підставі аналізу звіту про відстеження результативності цього регуляторного акту та при зміні законодавчої бази.

#### **8. Визначення показників результативності дії регуляторного акту**

Показниками результативності регуляторного акту є:

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Прогнозне значення показника
1.	Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акту (орієнтовна орендна плата за рік згідно діючих ставок оренди)	грн	500 000

2.	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія регуляторного акту	одиниць	44
3.	Розмір коштів та час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акту (на ознайомлення з рішенням)	години	3
4.	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акту	високий	проект регуляторного акту оприлюднюється на офіційному сайті районної ради, а після прийняття рішення в районних друкованих засобах масової інформації
5.	Кількість нових та пролонгованих договорів оренди комунального майна	відсотки	збільшення на 3 %
6.	Часові витрати на підписання договорів оренди	дні	5 днів (економія в середньому 15-35 днів)

### **9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.**

- відстеження динаміки зростання надходжень за надане в оренду нерухоме майно, що належить до комунальної власності;
- опитування орендарів про неузгодженість прийнятого регуляторного акту існуючим умовам надання в оренду комунального нерухомого майна;
- відстеження змін в чинному законодавстві;
- відстеження кількості площі, переданої в оренду.

Базове відстеження результативності регуляторного акту здійснюватиметься до початку набуття його чинності під час надходження пропозицій і зауважень та їх аналізу.

Повторне відстеження планується здійснити через рік, після набуття чинності регуляторного акту, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань вони будуть усунені шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження планується здійснювати один раз на три роки з дня виконання заходів з повторного відстеження з метою подальшого удосконалення законодавства з питань оренди комунального майна.

**Голова постійної комісії  
Дергачівської районної ради VII  
скликання з питань спільної  
власності територіальних громад,  
будівництва, житлово-комунального  
господарства та паливно-  
енергетичного  
комплексу**

**В. ФІСУН**