

Аналіз регуляторного впливу
до проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження
Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160/IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

I. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом
прийняття регуляторного акта

Частиною другою статті 17 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону 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.

Поряд з цим, частиною другою статті 18 встановлено, що без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які:

укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;

укладені без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими частиною першою статті 15 цього Закону;

укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими частиною другою статті 15 цього Закону відповідно до вимог статті 15 цього Закону, крім випадків, передбачених абзацами одинадцятим та дванадцятим частини другої статті 15 цього Закону;

укладені з підприємствами, установами, 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.

Частиною сьомою статті 18 передбачено, що договори, що продовжуються відповідно до частини другої цієї статті, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються, з урахуванням вимог цього Закону та Порядку передачі майна в оренду.

Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої цієї статті, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

або на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на

замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Слід відзначити, що у зв'язку з введенням в дію Закону та постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» рішенням Миколаївської обласної ради від 29.09.2021 №29 скасовано рішення Миколаївської обласної ради від 23.09.2011 №4, розділом 5 якого була встановлена Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

З огляду на зазначене, та враховуючи, що затверджена Кабінетом Міністрів України методика розрахунку орендної плати не враховує інтереси органів місцевого самоврядування, в першу чергу, стосовно порядку розрахунку орендної плати для установ та організацій, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Миколаївською обласною радою розроблено проект рішення «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області», (надалі – проект акта, рішення), яким визначатимуться:

формули розрахунку місячної орендної плати;

чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати;

форма розрахунку орендної плати;

орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону згідно статті 15 Закону та продовження договорів оренди без проведення аукціону відповідно абзаців три-п'ять частини другої статті 18 Закону;

орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди відповідно до законодавства, яке було чинним до набрання чинності Законом.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		+
Держава в особі органів місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємства	+	

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів у зв'язку з тим, що право на затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно

спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до Закону належить обласній раді шляхом прийняття відповідного рішення.

II. Цілі регулювання

Прийняття проекту рішення забезпечить:

виконання приписів Закону;

створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця);

встановлення чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), врахування індексу інфляції;

встановлення доступних ставок орендної плати за використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно) власності закладами, установами, які фінансуються за рахунок місцевих бюджетів, громадським об'єднанням та іншим соціально важливим організаціям, які згідно Закону мають право на отримання в оренду майна та продовження договорів оренди без проведення аукціону;

Даний проект відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності та принципу прозорості і врахування громадської думки.

Рішення підготовлено відповідно до повноважень обласної ради, які передбачені статтями 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону та за результатами обговорення проблемних питань представниками виконавчого апарату та депутатів Миколаївської обласної ради.

Для досягнення встановлених цілей розглянуто наступні альтернативи:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	У разі відмови від прийняття запропонованого регуляторного акта, відповідно до вимог частини другої статті 17 Закону при укладанні договорів оренди комунального майна необхідно застосовувати Методику, затверджену Кабінетом Міністрів України. Наразі така Методика затверджена постановою від 28.04.2021 № 630. Проте, вона не враховує особливості справляння орендних платежів за комунальне майно в першу чергу тієї категорії орендарів, які мають право на отримання в оренду майна без аукціону. Окрім цього, ставки орендної плати для договорів оренди, які продовжуються вперше, передбачені Методикою, не відповідають діючим ставкам, затвердженим Миколаївською обласною радою. При цьому, частиною сьомою статті 18 Закону передбачено, що договори, що продовжуються вперше,

	<p>відповідно до частини другої цієї статті, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються.</p> <p>Неприйняття Миколаївською обласною радою методики розрахунку орендної плати, якою будуть враховані зазначені обставини, унеможливить реалізацію чинного законодавства з питань оренди та може спричинити конфліктні ситуації. Альтернатива не є прийнятною.</p>
Альтернатива 2	<p>Прийняття нового регуляторного акта.</p> <p>Відповідність вимогам Закону.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Затверджена постановою Кабінету Міністрів України 28.04.2021 № 630 методика розрахунку орендної плати встановлює для установ та організацій, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, непомірно високі ставки орендної плати за оренду комунального майна, що суперечить інтересам територіальних громад та призводить до неефективного витрачання коштів місцевих бюджетів
Альтернатива 2	Забезпечить виконання дотримання положень Закону, а для орендарів, які мають право на укладення та продовження договорів оренди комунального майна без аукціону – можливість реалізації механізму розрахунку орендної плати в залежності від статусу та соціальної важливості орендаря.	Розроблення та прийняття регуляторного акта не несе витрат на адміністрування регулювання

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Розроблений проект регуляторного акту не матиме значного впливу на суб'єктів підприємницької діяльності через те, що передача в оренду на їх користь комунального майна відбувається через аукціон, при організації проведення якого для розрахунку стартової орендної плати Методика розрахунку орендної плати не враховується. Відносно суб'єктів господарювання Методика використовуватиметься тільки у випадку, коли договір оренди, укладений через аукціон продовжуватиметься вперше.

Кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, станом на 01.09.2021 року становить 26 (за даними стосовно кількості суб'єктів господарювання, якими укладені договори щодо оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, та дія договорів оренди з ними будуть продовжуватись вперше).

Показник	Великі та середні	Малі та мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	2	24	26
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	8	92	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Затверджена постановою Кабінету Міністрів України 28.04.2021 № 630 методика розрахунку орендної плати передбачає для суб'єктів підприємницької діяльності, що продовжують договори оренди вперше, ставки, які відрізняються від ставок, які були затверджені Миколаївською обласною радою до набуття чинності Законом
Альтернатива 2	Забезпечить виконання дотримання положень Закону, а для орендарів, які мають право на укладення та продовження договорів оренди комунального майна без аукціону – можливість реалізації механізму розрахунку орендної плати в залежності від статусу та соціальної важливості орендаря.	Відсутні

Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва

ВИТРАТИ
суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які
виникають унаслідок дії регуляторного акта

№ з/п	Витрати	Проект наказу
1.	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформвань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	7,20 грн
2.	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування електронною поштою, грн. Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб.год (на один лист). Середня кількість інформвань від одного суб'єкта господарювання за рік становить 12. $1 \text{ р. год.} \times 12 \times 36,10^* = 433,20$ грн	433,20
3.	Сумарні витрати на одного суб'єкта господарювання оренди для дотримання вимог регулювання (вартість регулювання), грн $7,20 + 433,20 = 440,40$ грн	440,40
6.	Кількість об'єктів, які орендуються суб'єктами господарювання великого і середнього підприємництва	2
7.	Загальні витрати суб'єктів господарювання за рік, грн	880,80
8.	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн (не визначались зважаючи на те, що Методика буде застосовуватись лише відносно окремих суб'єктів господарювання та лише при першому продовженні договору оренди)	X

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,10 грн на підставі вимог Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет на 2021 рік».

ВИТРАТИ

суб'єктів господарювання малого підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

1. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регуляторного акту на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із застосуванням Методики розрахунку орендної плати, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого бізнесу, на які буде розповсюджуватись Методика – 24;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 92,0 відсотки.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

№ з/п	Витрати	Проект наказу
1.	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувальних від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	7,20 грн
2.	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування електронною поштою, грн. Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб.год (на один лист). Середня кількість інформувальних від одного суб'єкта господарювання за рік становить 12. $1 \text{ р. год.} \times 12 \times 36,10^* = 433,20$ грн	433,20
3.	Сумарні витрати на одного суб'єкта господарювання оренди для дотримання вимог регулювання (вартість регулювання), грн $7,20 + 433,20 = 440,40$ грн	440,40
6.	Кількість об'єктів, які орендуються суб'єктами господарювання великого і середнього підприємництва	24
7.	Загальні витрати суб'єктів господарювання за рік, грн	10 569,60
8.	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн	X

(не визначались зважаючи на те, що Методика буде застосовуватись лише відносно окремих суб'єктів господарювання та лише при першому продовженні договору оренди)
--

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,10 грн на підставі вимог Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет на 2021 рік».

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей. Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Оптимальним альтернативним способом досягнення визначених цілей є Альтернатива 2.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у розділі 2. Проблема продовжує існувати.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна в оренду та продовження дії договорів оренди комунального майна без аукціону. Розроблення та прийняття регуляторного акта не передбачає додаткових витрат на адміністрування регулювання

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

1. Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону передача комунального майна в оренду та продовження діючих договорів оренди такого майна відбувається на аукціоні. При цьому статтями 15 та 18 Закону передбачені виключення з цього загального принципу – певні категорії орендарів мають право на укладення договорів оренди та продовження діючих без аукціону. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до Методики.

Частиною другою статті 17 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону 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.

Основним механізмом, який забезпечить розв'язання наявних проблем у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, є прийняття Миколаївською обласною радою запропонованого проекту рішення «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області».

Проектом рішення пропонується залишити механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/організаційно-правового статусу орендаря). Таким орендарям як організації та установи, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, пропонується встановити річну орендну плату 1грн/рік (без ПДВ).

У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди та продовження діючих договорів оренди без аукціону, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених в розділі I, передбачається визначити механізм впорядкування процедури контролю за впровадженням проекту регуляторного акту.

Миколаївській обласній раді для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання шляхом оприлюднення акта на офіційному веб сайті;

організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

ознайомитись з вимогами регулювання;

організувати виконання вимог регулювання.

VI. 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

Реалізація регуляторного акта не передбачає додаткових витрат, пов'язаних із здійсненням виконавчим апаратом Миколаївської обласної ради із застосуванням зазначеного регуляторного акту (здійснюються спеціалістами у межах виконання службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органу місцевого самоврядування через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та

роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання та балансоутримувачам (у випадках, коли згідно рішення представницького органу місцевого самоврядування вони виступають орендодавцями комунального майна) – учасникам договірних відносин.

Виконання вимог регуляторного акта призведе до незначних додаткових витрат суб'єктів господарювання зважаючи на обмежене коло орендарів та випадків його застосування.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта є необмеженим з моменту набрання його чинності, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого регуляторного акта є:

- розмір надходжень до обласного бюджету і доходів балансоутримувачів;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, встановлена розділом 5 рішенням Миколаївської обласної ради від 23.09.2011 №4.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області всіх організаційно-правових форм.

Проект рішення оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо проекту регуляторного акта приймаються в письмовій формі протягом місяця з дня оприлюднення шляхом звернень на адресу розробника: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22 або за електронною адресою: majno@mk-oblrada.gov.ua.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Щодо регуляторного акта Миколаївською обласною радою буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики

у сфері господарської діяльності» та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами та доповненнями.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених без проведення аукціонів договорів оренди комунального майна.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено до набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

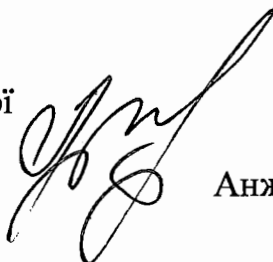
Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних про кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень та вартості здійснених орендарями невід'ємних поліпшень.

У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі комунального майна.

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься відділом обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради або іншим уповноваженим Миколаївською обласною радою органом шляхом аналізу статистичних даних.

Начальник відділу обліку,
контролю, оренди майна
спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області виконавчого апарату
обласної ради



Анжеліка ЦИМБАЛЮК