

Аналіз регуляторного впливу
до проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження
примірних договорів оренди майна 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

Проєкт рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження примірних договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (далі - проєкт рішення) розроблено відповідно до частини першої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) та з метою затвердження примірних договорів оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (надалі - комунальне майно) та примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, надання комунальних послуг орендарю та/або зі сплати земельного податку (далі - договір про відшкодування витрат балансоутримувача), якими мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди комунального майна.

Проєктом рішення пропонується затвердити:

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного за результатами аукціону (додаток 1);

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону (додаток 2);

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону для розміщення органів державної влади та місцевого самоврядування, інших установ і організацій, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів (додаток 3);

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного за результатами аукціону (нова редакція договору оренди від _ __ 20 __ року № __) (додаток 4);

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону (нова редакція договору оренди від _____ 20__ року №___) (додаток 5);

примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону для розміщення органів державної влади та місцевого самоврядування, інших установ і організацій, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів (нова редакція договору оренди від _____ 20__ року №___) (додаток 6);

примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (додаток 7);

примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, надання комунальних послуг орендарю та/або зі сплати земельного податку (додаток 8).

Проект регуляторного акту опублікований 21.10.2021 року та погоджений Державною регуляторною службою України (висновок щодо відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики від 17.01.2022 № 210/0/20-22). Проте в ході розробки заходів щодо впровадження проекту рішення та обговорення з представниками орендарів та балансоутримувачів виникла потреба в його вдосконаленні з метою усунення окремих неточностей та приведення у відповідність до вимог нормативно-правових актів вищого рівня.

Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів балансоутримувачів - суб'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та обласного бюджету і є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків обласного бюджету, балансоутримувачами використовуються для оновлення та утримання матеріально-технічної бази.

За 2022 рік доходи від оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області склали 5 352,5 тис.грн, в тому числі до обласного бюджету – 2 230,2 тис.грн, на рахунки балансоутримувачів – 3 122,3 тис.грн.

За даними станом на 01.01.2023 року:

	Кількість орендарів	Кількість договорів оренди
Всього	155	234
в тому числі		
органи державної влади, місцевого самоврядування, установи та організації, які мають право відповідно до вимог статей 15 та 18 Закону на укладення та продовження договорів оренди без проведення аукціону	33	43
суб'єкти підприємницької діяльності	122	191

Форми Примірних договорів оренди державного майна, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 року №820, не відповідають в повному обсязі особливостям передачі в оренду комунального майна.

Примірна форма договору про відшкодування витрат балансоутримувача раніше не затверджувалась, що спричиняло укладення балансоутримувачами комунального майна договорів в довільній формі та, в свою чергу - призводило до виникнення непорозумінь з орендарями, втрат комунальних установ, підприємств та організацій від недонадходження компенсаційних платежів та неможливості систематизації інформації по виконанню умов, передбачених вказаними договорами.

Розроблення нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону про оренду. Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахування нових підходів щодо оренди комунального майна, зокрема, стосовно визначення вартості об'єкта оренди;

- особливостей оренди об'єктів культурної спадщини;

- механізм компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

- забезпечення схоронності комунального майна;

- уніфікація та впорядкування взаємовідносин між орендарями та балансоутримувачами стосовно компенсації витрат на утримання комунального майна.

Основні групи (підгрупи), на які справляється вплив при підготовці проекту рішення:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		+
Держава	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів у зв'язку з тим, що право на затвердження Примірних договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області відповідно до Закону належить обласній раді шляхом прийняття відповідного рішення.

Зазначена проблема не може також бути вирішена у повному обсязі за допомогою діючого регуляторного акту в зв'язку з його невідповідністю в повному обсязі особливостям передачі в оренду комунального майна.

Таким чином, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт, а саме: «Про затвердження примірних договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області».

II. Цілі регулювання

Прийняття проекту рішення забезпечить:

виконання приписів Закону про оренду;

створення універсальних документів, якими керуватимуться сторони договірних орендних відносин;

затвердження окремого договору оренди в яких орендарями виступають органи державної влади, місцевого самоврядування, установи та організації, які фінансуються за рахунок місцевих та державного бюджетів;

визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157- IX «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

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 про оренду та за результатами обговорення проблемних питань представниками виконавчого апарату та депутатів Миколаївської обласної ради.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна	Регулювання з використанням нормативного акту, затвердженого на державному рівні, а саме використання при укладенні договорів оренди комунального майна Примірних договорів оренди, затверджених Кабінетом Міністрів України для оренди державного майна.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта	Прийняття нового регуляторного акта у запропонованій редакції.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна	У разі застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна, не виникає потреба у витрачання робочого часу співробітників виконавчого апарату обласної ради на розробку та затвердження регуляторного акту, орендарів – для його вивчення.	Не враховано особливості передачі в оренду комунального майна, у тому числі органам державної влади, місцевого самоврядування, установам та організаціям, які фінансуються за рахунок державного і місцевих бюджетів, сплата якими забезпечувального депозиту та авансових внесків є проблематичною зважаючи на необхідність витрачання бюджетних коштів, які на зазначені цілі, зазвичай, не передбачені кошторисом.

		<p>За станом на 01.01.2023 року з 33-ма такими орендарями укладено 43 договори. Сплачені при укладанні договорів оренди з вказаною категорією орендарів кошти у вигляді забезпечувального депозиту будуть перераховані на рахунок обласного бюджету.</p> <p>Не встановлена Примірна форма договору про відшкодування витрат балансоутримувача, що спричиняє укладення балансоутримувачами комунального майна договорів в довільній формі та призводить до виникнення спірних ситуацій з орендарями, втрат комунальних установ, підприємств та організацій від недонадходження компенсаційних платежів та неможливості систематизації інформації по виконанню умов, передбачених вказаними договорами.</p> <p>Наявність єдиної форми договору оренди для різних випадків її застосування (новий договір оренди, продовження діючого договору, укладеного за результатами аукціону та без його проведення) призводить до помилок та неточностей при укладанні договорів оренди, які можуть призвести до конфліктних ситуацій та стати причиною судових позовів.</p>
--	--	---

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Забезпечується виконання вимог Закону про оренду, відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування.</p> <p>Встановлюються форми договорів для різних випадків застосування (новий договір оренди, продовження діючого договору, укладеного за результатами аукціону та без його проведення), що значно спрощує процедуру підготовки проєкту договору оренди та дає можливість скоротити витрати робочого часу працівників органу місцевого самоврядування, мінімізує кількість помилок та неточностей при складанні договорів, які можуть спричинити конфліктні ситуації та судові процеси між орендарями і орендодавцями та призвести до непродуктивних витрат коштів і робочого часу.</p> <p>У тому числі встановлюється окрема форма договору оренди для орендарів - органів місцевого самоврядування, органів державної влади, установ та організацій, які фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів. Зазначена форма примірного договору оренди не передбачає сплату такими орендарями забезпечувального депозиту та авансового</p>	<p>Бюджетні витрати на адміністрування регулювання (витрати на оплату праці працівників органу місцевого самоврядування, діяльність яких пов'язана з впровадженням та виконанням вимог регуляторного акта) складуть всього 32 432,48грн за перший рік дії регуляторного акта.</p> <p>Детальний розрахунок наведено в Додатках 1 та 2 до аналізу регуляторного впливу.</p>
---	---	---

	<p>внеску орендної плати, що дозволяє уникнути непродуктивних витрат та заморожування бюджетних коштів.</p> <p>Встановлюється єдина форма договору про відшкодування витрат балансоутримувача, якою мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди комунального майна.</p>	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становить за станом на 01.01.2023 року 122.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	8	2	46	66	122
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	6,6	1,6	37,7	54,1	100

Таким чином, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, становить 91,8 відсотків, тому розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва у відповідності до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, проводиться за допомогою тестування малого підприємництва (М-Тест) Додаток 2.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна	Немає потреби в витратах на ознайомлення та вивчення регуляторного акта	Відсутні

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Встановлює чіткі вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна для різних категорій орендарів та кожного окремого виду використання майна, що сприяє прозорості взаємовідносин між орендодавцями та орендарями, зменшує ризик укладання договорів оренди комунального майна з помилками та неточностями, які можуть спричинити спірні ситуації та судові процеси.</p> <p>Встановлюються єдина форма договору про відшкодування витрат балансоутримувача, якою мають керуватися учасники орендних відносин під час укладення договорів оренди комунального майна.</p>	<p>В грошовому еквіваленті прогнозні витрати суб'єктів: великого та середнього бізнесу складатимуть 5 301,60 грн за перший та п'ять років дії регуляторного акта;</p> <p>малого підприємництва – всього 58 410,24 грн. за перший та п'ять років дії регуляторного акта.</p> <p>Детальний розрахунок наведено в Додатках 1 та 2 до аналізу регуляторного впливу.</p>
---	---	---

Сумарні витрати великого та середнього бізнесу, які виникають у зв'язку з впровадженням регуляторного акта

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва	Відсутні
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва	5 301,60

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

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

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

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

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

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
<p>Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна</p>	2	<p>При застосуванні даної альтернативи залишаться єдині форми договорів оренди, які не враховують особливості складання договорів оренди комунального майна у різних випадках їх складання (новий договір оренди, продовження діючого договору, укладеного за результатами аукціону та без його проведення), що значно ускладнює процедуру оформлення передачі в оренду комунального майна. Не буде врахована специфіка діяльності комунальних підприємств, бюджетних установ та організацій та не затверджена типова форма договору про відшкодування витрат балансоутримувача. Тому цілі можуть бути досягнуті частково, проблема залишиться існувати.</p>
<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	4	<p>Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повного мірою цілі регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.</p>

Обраний спосіб відповідає діючому законодавству, зокрема, Законам України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», постанові Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи рейтингу
<p>Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів України щодо державного майна</p>	<p><i>Для органу місцевого самоврядування:</i> не виникає потреба у витрачання робочого часу співробітників виконавчого апарату обласної ради на розробку та затвердження регуляторного акту</p>	<p>Не враховано особливості передачі в оренду комунального майна, не передбачена можливість укладання договору оренди з установами та організаціями, які фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів без одночасної сплати забезпечувального депозиту та авансового платежу з орендної плати, що призводить до непродуктивного відволікання бюджетних коштів, в тому числі коштів обласного бюджету. Не встановлена Примірна форма договору про відшкодування витрат Балансоутримувача, що спричиняє укладення балансоутримувачами комунального</p>	<p>Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана, оскільки збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути цілі регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу.</p>

	<p style="text-align: center;"><i>Для суб'єктів господарювання: відсутні</i></p>	<p>майна договорів в довільній формі та призводить до виникнення конфліктних ситуацій з орендарями, втрат комунальних установ, підприємств та організацій від недонадходження компенсаційних платежів.</p> <p>Відсутність примірних договорів оренди комунального майна для різних обставин та орендарів призводить до додаткового витрачання робочого часу на етапі підготовки проєктів договорів.</p> <p>Необхідність визначення особливостей договору оренди у кожному окремому випадку несе високий ризик наявності помилок в проєктах договорів та виникнення спірних питань і протиріччя на етапі укладання та дотримання встановлених ним умов.</p>	
--	--	--	--

<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Забезпечено дотримання вимог Закону про оренду, відповідно частини першої статті 16 якого Примірні договори оренди затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування. Встановлено єдині вимоги щодо оформлення договірних відносин та виконання договірних умов при передачі в оренду комунального майна.</p>	<p><i>Для органу місцевого самоврядування:</i> загальна сума витрат на впровадження регуляторного акта становить 32 432,48 грн за перший та п'ять років дії регуляторного акта</p>	<p>Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повного мірою цілі регулювання, визначеної у розділі II цього аналізу регуляторного впливу, оптимальним варіантом збалансування інтересів органу місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання</p>
	<p>Затвердження уніфікованих форм примірних договорів для різних категорій орендарів та умов укладення договорів (новий договір оренди чи продовження дії договору) та договору про відшкодування витрат балансоутримувача дозволить оптимізувати витрати робочого часу співробітників органу місцевого самоврядування на оформлення договорів оренди, значно мінімізує кількість помилок та неточностей та спростить порядок отримання в оренду комунального майна.</p>	<p><i>Для суб'єктів господарювання:</i> загальна сума витрат суб'єктів господарювання на виконання регуляторного акта становитиме 63 711,84 грн перший та п'ять років дії регуляторного акта та наведена в Додатках 1 і 2 до аналізу регуляторного впливу</p>	

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<p>Альтернатива 1 Застосування Примірних договорів оренди, які затверджені Кабінетом Міністрів У країни щодо державного майна</p>	<p>Не є доцільною, оскільки застосування державної методики не вирішує поставлених завдань у сфері спрощення процедури передачі в оренду комунального майна та передбачає додаткове навантаження на місцеві бюджети.</p> <p>Проблема розв'язується частково, так як при застосуванні даної альтернативи не врахована специфіка діяльності комунальних підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, бюджетних установ та організацій та потреба у встановленні уніфікованих форм договорів для їх укладання за різних обставин та для різних категорій орендарів, в тому числі типової форми договору про відшкодування витрат балансоутримувача.</p>	<p>Зовнішніми чинниками, що впливатимуть на дію регуляторного впливу є (організаційні, соціальні, політичні):</p> <p>нестабільна економічна та політична ситуація в державі/регіоні (може привести до загального зменшення кількості суб'єктів господарювання внаслідок дострокового розірвання договорів оренди комунального майна);</p> <p>зміна чинного законодавства у сфері орендних відносин; неналежне виконання орендарями умов договорів оренди (за таких умов договори оренди не можуть бути продовжені та підлягають достроковому припиненню).</p> <p>Враховуючи зазначене, планується запровадження постійного моніторингу щодо оцінки та, за необхідності, внесення відповідних змін до регуляторного акта.</p>
<p>Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта</p>	<p>Розроблення та прийняття проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить забезпечити дотримання передбачених законодавством вимог щодо оренди майна, оптимізувати процес передачі в оренду комунального майна в частині документального оформлення та врахувати потреби орендарів, які фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів.</p>	

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Частиною першою статті 16 Закону про оренду визначено, що договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницьким органом самоврядування щодо майна комунальної власності.

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 примірних договорів, які використовуються орендодавцями майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області».

Запропонованим проектом рішення передбачено затвердити:

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного за результатами аукціону;

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону;

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону для розміщення органів державної влади та місцевого самоврядування, інших установ і організацій, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного за результатами аукціону (нова редакція договору оренди від __ __ 20 __ року № __);

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону (нова редакція договору оренди від __ __ 20 __ року № __);

Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, укладеного без аукціону для розміщення органів державної влади та місцевого самоврядування, інших установ і організацій, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів (нова редакція договору оренди від __ __ 20 __ року № __);

Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу комунального підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;

Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на

утримання орендованого нерухомого/іншого окремого індивідуально визначеного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, надання комунальних послуг орендарю та/або зі сплати земельного податку.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Миколаївській обласній раді для впровадження регуляторного акта необхідно здійснити такі дії:

- проведення консультацій з суб'єктами господарювання;
 - розробка проекту рішення та аналізу регуляторного впливу до нього;
 - оприлюднення проекту разом з аналізом регуляторного впливу та отримання пропозицій і зауважень;
 - проведення громадських обговорень проекту рішення;
 - отримання пропозицій щодо удосконалення проекту рішення від Державної регуляторної служби України;
 - прийняття рішення на пленарному засіданні сесії обласної ради;
 - оприлюднення рішення у встановленому законодавством порядку;
 - проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення.
- Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:
- ознайомитись з вимогами регулювання;
 - організувати виконання вимог регулювання.

Після прийняття регуляторного акта очікується:

- виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;
- створення універсальних документів, якими керуватимуться сторони договірних орендних відносин;
- визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом про оренду;
- ефективне використання комунального майна;
- збільшення кількості орендарів комунального майна за рахунок спрощення процедури оформлення договорів оренди комунального майна та надання в оренду вільних площ, що знаходяться на балансі суб'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
- збільшення надходжень до обласного бюджету та на рахунки балансоутримувачів.

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 передбачає додаткові витрати, пов'язані із здійсненням виконавчим апаратом Миколаївської обласної ради із застосуванням зазначеного регуляторного акту (здійснюються спеціалістами у межах виконання службових повноважень), в незначних розмірах (32 432,48 грн за перший та п'ять років

дії регуляторного акта).

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, на яких розповсюджуватиметься дія регуляторного акта. Прогнозні витрати суб'єктів підприємницької діяльності за п'ять років дії регуляторного акта складатимуть по суб'єктам підприємництва:

великого та середнього бізнесу – 5 301,60 грн;

малого підприємництва - всього 58 410,24 грн

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.

При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

№ з/п	Показник	2023 рік	2024 рік	2025 рік	2026 рік	2027 рік
1.	Розмір надходжень до обласного бюджету та на рахунки балансоутримувачів - суб'єктів комунальної власності від плати за оренду комунального майна суб'єктами господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, тис. грн.	7 200,00	16 800,00	19 200,00	21 900,00	24 900,00

2.	Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта, од.	122	130	135	140	145
3.	Розмір коштів, що витрачатиметься суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта, грн.	69 105,68	4 531,52	2 832,20	2 832,20	2 832,20
4.	Час, що витрачається одним суб'єктом господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта (час на ознайомлення з регуляторним актом та отримання роз'яснень від органу місцевого самоврядування).	14 год	14 год	14 год	14 год	14 год
5.	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта, %	100	100	100	100	100

Розрахунок витрат фізичних осіб не здійснювався через відсутність такої категорії орендарів.

Додаткові прогностичні показники результативності відсутні.

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

ІХ. 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.

Перший заступник
голови обласної ради

Антон ТАБУНЩИК

Додаток 1
до аналізу регуляторного впливу
регуляторного акта

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання середнього та великого підприємництва,
які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядко вий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1.	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	0,00	0,00
2.	Податки та збори (зміна розміру по датків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	0,00	0,00
3.	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0,00	0,00
4.	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	0,00	0,00
5.	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	0,00	0,00
6.	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,00	0,00
7.	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,00	0,00
8.	Інше (уточнити), гривень	530,16	530,16

8.1.	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, гривень <i>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 0,30 грн. Час для здійснення інформування становить до 10 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить $12 \times 0,3 \times 10 \times 12 = 44,64$ грн</i>	44,64	44,64
8.2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування електронною поштою, грн. <i>Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання за рік становить 12. 1 р. год. x 12 x 40,46* = 485,52 грн</i>	485,52	485,52
9.	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3+4+5+6+7+8), гривень	530,16	530,16
10.	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	10**	10**
11.	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	5 301,60	5 301,60

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 40,46 грн на підставі вимог Закону У країни від 11 листопада 2022 року № 2710-IX «Про Державний бюджет на 2023 рік».

**Зростання кількості суб'єктів великого та середнього підприємництва - орендарів комунального майна за п'ять років дії регуляторного акта не передбачається

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів великого та середнього підприємництва

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

Орган місцевого самоврядування, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування, регулювання: **Миколаївська обласна рада**

Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням оплати праці однієї

години роботи головного спеціаліста відділу виконавчого апарату обласної ради, виходячи з:

посадового окладу, який станом на 01.01.2023 становить 5 500 грн. (Постанова Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268);

1986 робочих годин у 2023 році.

Розрахунок вартості 1 год. робочого часу: $5\,500,0 \times 12/1986=33,23$ грн.

Процедура регулювання суб'єктів великого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	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 часу на збір інформації про виконання умов договорів оренди х на вартість часу посадової особи х на кількість процедур на рік х на кількість суб'єктів)	1 год.	33,23	1	10	332,30
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
виїзні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Підготовка звітності за результатами регулювання <i>(витрати часу на підготовку інформації про виконання умов договорів оренди x на вартість часу посадової особи x на кількість процедур на рік x на кількість суб'єктів)</i>	1 год.	33,23	1	10	332,30
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	0,5 год.	33,23	12	10	1 993,80
7.1. Надання консультацій та роз'яснень, розгляд звернень	0,5 год.	33,23	12	10	1 993,80
Разом за рік	80 год.	X	X	X	2 658,40
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	2 658,40

Додаток 2
до аналізу регуляторного впливу
регуляторного акта

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з 22 жовтня 2021 року по 23 листопада 2021 року.

Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
Телефонні розмови Назва СПД ФОН Рикусов Р.В. (ПІН 3109310393); ТОВ ВФ «Медпрепарати» (код ЄДРПОУ 21287945); ФОП Анічкін В.В. (ПІН 27387071966); ПП «Медичний центр АРТ» (код ЄДРПОУ 37422048); ФОП Бондаренко О.В. (ПІН 2929002210); ФОП Кудряцев А.В.(ПІН 2799306855); ТОВ Торгівельний Дім «Сінес» (код ЄДРПОУ 33896239); ФОП Строчинський І.В.(ПІН 2543321019); ФОП Подушніков О.К.(ПІН 3270109470); ФОП Д'яченко Ю.А.(ПІН 2805409218); ТОВ «Алантіко» (код ЄДРПОУ 39820034); ПП «МЕДИЦИНА ДЛЯ ВАС» (код ЄДРПОУ 2933322874).	12	Проект підтримується. 1. Обговорені питання щодо порядку укладання та виконання договорів у новій редакції. 2. Обговорено запропоновані проекти нових редакцій договорів про передачу майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області в оренду та відшкодування витрат орендаря на утримання переданого в оренду майна.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання - 112, у тому числі:

малого підприємництва - 46;

мікропідприємництва - бб;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 91,8 відс.

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

Розрахунку витрати робочого часу здійснено виходячи з умов: 1 робоча година = 40,46 грн на підставі вимог Закону України від 11 листопада 2022 року № 2710-IX «Про Державний бюджет на 2023 рік».

№ з/п	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка «прямих витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання»				
1.	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0,00	0,00	0,00
2.	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0,00	0,00	0,00
3.	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати-витратні матеріали)	0,00	0,00	0,00
4.	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0,00	0,00	0,00
5.	Інші процедури :	0,00	0,00	0,00
6.	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1+2+3+4+5)	0,00	0,00	0,00
7.	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	112		
8.	Сумарно, гривень. Формула (відповідний стовпчик «разом» x кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 x рядок 7))	0,00	0,00	0,00

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9.	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн <i>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 0,3 грн. Час для здійснення інформування становить до 10 хвилин. Середня кількість інформуваль від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,3 \times 10 \times 12 = 36,00$ грн</i>	36,00	0,00	36,00
10.	Процедури організації виконання вимог регулювання	0,00	0,00	0,00
11.	Процедури офіційного звітування	0,00	0,00	0,00
12.	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13.	Інші процедури (уточнити)	485,52	0,00	485,52
13.1.	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування електронною поштою, грн. <i>Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб.год (на один лист). Середня кількість інформуваль від одного суб'єкта господарювання за рік становить 12. $1 \text{ р. год.} \times 12 \times 40,46^* = 485,52$ грн</i>	485,52	0,00	485,52
14.	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9+10+11+12+13)	521,52	0,00	521,52
15.	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	112*		

16.	Сумарно, гривень Формула: Відповідний стовпчик «разом» X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	58 410,24	0,00	58 410,24
-----	--	------------------	-------------	------------------

*кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва - орендарів комунального майна за станом на 01.01.2023 року прийнята в розрахунках, як кількість суб'єктів у 2023 році.

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.

Орган місцевого самоврядування, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування, регулювання: **Миколаївська обласна рада**

Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста відділу виконавчого апарату обласної ради, виходячи з:

посадового окладу, який станом на 01.01.2023 становить 5 500 грн. (Постанова Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268);

1986 робочих годин у 2023 році.

Розрахунок вартості 1 год. робочого часу: $5\,500,0 \times 12/1986=33,23$ грн.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємництва)	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 часу на збір інформації про виконання умов договорів оренди x на вартість часу посадової особи x на кількість процедур на рік x на кількість суб'єктів)	1 год.	33,23	1	112	3 721,76

2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
камеральні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
виїзні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Підготовка звітності за результатами регулювання (витрати часу на підготовку інформації про виконання умов договорів оренди х на вартість часу посадової особи х на кількість процедур на рік х на кількість суб'єктів)	1,0 год.	33,23	1	112	3 721,76
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	0,00	0,00	0,00	0,00	22 330,56
7.1.Надання консультацій та роз'яснень	0,5 год.	33,23	12	112	22 330,56
Разом за рік	896,0 год	X	X	X	29 774,08
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	29774,08

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий), грн.	За п'ять років, грн.
1.	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00	0,00
2.	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	58 410,24	58 410,24
3.	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	58 410,24	58 410,24
4.	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	29 774,08	29 774,08
5.	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	88 184,32	88 184,32

4. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Зважаючи, що сумарні витрати суб'єктів малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (за перший рік регулювання та за п'ять років) незначні, компенсаторні механізми не розроблялись.
