

Аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення Смілянської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла»

I. Визначення проблеми

1. На сьогодні відносини оренди державного та комунального майна регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), частиною 2 ст. 17 якого передбачається, що у разі передачі в оренду майна (комунального майна) без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницьким органом місцевого самоврядування. У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику, застосовується затверджена Кабінетом Міністрів України. Крім цього, Законом передбачається наявність окремих нормативних актів, зокрема - Методики, а також – рішення представницького органу місцевого самоврядування про розподіл орендної плати.

На теперішній час у м. Сміла діє Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між міським бюджетом, орендодавцем та балансоутримувачем, затверджена рішенням міської ради від 09.06.2016 № 19-б/VI, яка регулює орендні відносини між суб'єктами підприємницькою діяльністю та балансоутримувачем комунального майна. Проте сам нормативний документи не відповідає вимогам чинного законодавства та потребує скасування.

Передача в оренду комунального майна є ефективним і перспективним управлінським рішенням, що дає змогу зберегти майно територіальної громади міста Сміла, а також сприяє розвитку підприємництва та є джерелом наповнення місцевого бюджету. За інформацією управління економічного розвитку (відділу комунального майна) станом на 01.10.2021: на обліку знаходиться 148 договорів оренди об'єктів нерухомості комунальної власності територіальної громади міста Сміла, з них: 32 - бюджетні установи, 7 – громадські організації, 109 - суб'єкти господарювання та фізичні особи (44 – ФОП), та тільки 3 фізичні особи підприємця мають виконати вимоги регулювання, тобто мають право на продовження договорів оренди відповідно до Закону на тих же умовах, у разі, якщо цей договір продовжується вперше.

У 2021 році середньомісячні нарахування орендної плати орендарям становлять майже 268,74 тис. грн. За 9 місяців 2021 року надходження від оренди комунального майна до місцевого бюджету склали – 1235,0 тис грн (прогноз на бюджетний 2021 рік - 900,0 тис грн), нарахована орендна плата за серпень 2021 для суб'єктів підприємницької діяльності (без урахування державних установ) становить - 259,90 тис грн, з якої 115,0 тис грн сплачено до місцевого бюджету.

Проектом Методики пропонуються річні орендні ставки для орендарів, визначених ст.15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», в т.ч. для органів місцевого самоврядування, а також бюджетних

установ, що фінансуються з місцевого бюджету, в т.ч. комунальним закладам освіти (для яких державною методикою встановлюється річна оренда ставка 3%), а також комунальних підприємств сфери ЖКГ - пропонується фіксована орендна плата 1 грн на рік;

Для суб'єктів підприємницької діяльності, які мають право на продовження договорів оренди на тих же умовах, залишені орендні ставки, що діяли на момент укладання договорів оренди, зокрема:

здійснення торгівлі продовольчими та непродовольчими товарами та організація виставок продажу (1 орендар)– 25% (державною передбачені 12% та 18%);

для розміщення офісу (1 орендар) – 20% (державною – 18%);

харчування в закладах освіти (1 орендар)– 1% (державною – не визначено).

Враховуючи викладене, виникла необхідність затвердження нового регуляторного акту. В результаті розробки нового проекту рішення Смілянської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла» процедура передачі в оренду майна комунальної власності буде приведена у відповідність до вимог чинного законодавства. А також буде врахована як специфіка діяльності комунальних підприємств міста, так і існуючий попит на об'єкти комунальної власності (в т.ч. єдині майнові комплекси), на послуги та товари, які надаються суб'єктами підприємницької діяльності.

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

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

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів:

Застосування ринкових механізмів для вирішення вказаної проблеми не є можливим, оскільки відповідно до п.2 ст. 17 Закону у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата щодо комунального майна визначається представницькими органами місцевого самоврядування. У разі відсутності затвердженої органи місцевого самоврядування керуються державною методикою, що є неприпустимим для випадків, коли орендарями є бюджетні установи, що фінансуються з міського бюджету.

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів, оскільки діюча методика не відповідає чинному законодавству з питань оренди державного та комунального майна, а також відсутністю в них механізмів регулювання орендних відносин певної категорії орендарів.

Отже, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт, а саме: рішення міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду комунального майна міста Сміла», а також додатково приймати окремий нормативний документ щодо розподілу сплати орендної плати до міського бюджету та балансоутримувачу.

II. Цілі регулювання

Основними цілями регулювання є:

- створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, орендодавця, балансоутримувача) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної/місячної, добової, погодинної) відповідно до орендних ставок та цільового призначення для орендарів, які мають право на укладання договорів оренди (продовження) без аукціону;
- врегулювання правових та економічних відносин між потенційними орендарями та органами місцевого самоврядування;
- приведення у відповідність до вимог чинного законодавства процедури розрахунку орендної плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Сміла для визначення стартової орендної плати та проведення а аукціонів, а також укладання договорів оренди без проведення аукціону;
- встановлення доцільних та обґрунтованих орендних ставок із урахуванням місцевих особливостей у сфері оренди комунального майна;
- визначення порядку індексації орендної плати;
- забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Прийняття рішення	Прийняття регуляторного акта дозволить вирішити існуючі проблеми щодо розрахунку орендної плати для орендарів, визначених ст.15 Закону, визначення орендної плати для бюджетних установ, що фінансуються з місцевого бюджету, а також орендарям, що продовжують договори оренди вперше. Приведення діючого механізму врегулювання орендних відносин у відповідність до вимог Закону
Альтернатива 2 Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна	Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджена Кабінетом Міністрів України щодо державного майна, не вирішує проблеми місцевого рівня та не враховує як специфіки діяльності комунальних підприємств міста, так і існуючий попит на об'єкти комунальної власності (в т.ч. єдині майнові комплекси).

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей:

2.1 Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	- забезпечить реалізацію Закону; - забезпечить орендарів, які мають право на укладання договору оренди без проведення аукціону, чітким механізмом розрахунку орендної плати в залежності від цільового використання; - приведення нормативного акту місцевого самоврядування у відповідність до чинного законодавства України; - забезпечення оренди комунального майна для розміщення бюджетних установ (організацій) міста, та економії коштів на їх утримання.	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання (облік СПД-орендарів, розгляд документів, підготовка проекту рішення (наказу) та ін.) в межах кошторисних призначень на утримання бюджетної установи.
Альтернатива 2	Не передбачається, оскільки Методика розрахунку орендної плати за державне майно, яка могла б бути використана та застосована на території міста: - не передбачає можливість оренди майна органами місцевого самоврядування за 1 грн на рік; - визначає ставки для їх застосування на всій території держави, тоді як попит на об'єкти комунальної власності м. Сміла дуже низький в зв'язку з їх інвестиційною непривабливістю.	Збільшення навантаження на бюджетні установи, що фінансуються з місцевого бюджету, пов'язане з орендою комунального майна, зокрема, витрати зі сплати орендної плати при застосування орендних ставок державної Методики.

2.2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	- забезпечення надходження орендної плати до місцевого, що дозволить вирішувати нагальні питання соціального розвитку міста.	відсутні
Альтернатива 2	Не передбачається	відсутні.

2.3. Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Оцінку впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання здійснено з урахуванням діючих договорів оренди комунального майна, орендарями яких є суб'єкти підприємництва.

Станом на 01.10.2021 за даними управління економічного розвитку, яке є орендодавцем нерухомого комунального майна, 3 суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, а саме мають право на продовження договорів оренди відповідно до Закону на тих же умовах, у разі, якщо цей договір продовжується вперше (із загальної кількості 116), або 2,5% від загальної кількості орендарів суб'єктів підприємництва та ФОП. Отже, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, не перевищує 10 відсотків

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Всього
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	-	3	3
Питома вага					2,5%

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Збереження орендних ставок, що діяли до набрання чинності Закону, які забезпечують: - стабільність господарської діяльності для підприємців; - мінімізація ризиків підприємців, що пов'язане зі збільшенням орендних ставок; - збереження кількості орендарів; - забезпечення прозорого механізму визначення орендної плати та передачі майна в оренду.	-
Альтернатива 2	Відсутні	Збільшення витрат міських бюджетних установ, які орендують нерухоме майно комунальної власності (із розрахунку 3% від незалежної оцінки такого майна, як визначено у державній Методиці). Орієнтовна сума - 1000-2000 грн за місяць на 1 об'єкт, 12000 -24000 грн на рік).

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, не

розраховуються, оскільки дане рішення не розповсюджує свою дію на зазначену категорію суб'єктів.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) Альтернатива 1	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) 4	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 2	1	У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети у сфері орендних відносин. Альтернатива є найбільш оптимальною. При застосуванні даної альтернативи не буде врахована як специфіка діяльності комунальних підприємств міста, так і існуючий попит на об'єкти комунальної власності (в т.ч. єдині майнові комплекси), на послуги та товари, які надаються суб'єктами підприємницької діяльності.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	- виконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна; - збереження забезпечення надходжень до місцевого бюджету коштів від оренди комунального майна в розмірі 1612,44 грн тис. за рік (прогноз); - збереження комунального майна; - вирішення соціальних питань міста; - дотримання прав фізичних та юридичних осіб - потенційних орендарів, передбачених законодавством, у разі продовження договірних відносин; - збереження орендних ставок для орендарів, які підпадають під регулювання.	У разі прийняття рішення витрати органу місцевого самоврядування на врегулювання на виконання вимог регуляторного акта 5281,2 грн на рік	Розробка Проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить належним чином дотриматись вимог законодавства у сфері оренди.

Альтернатива 2	Не передбачаються, оскільки на даний час Методика розрахунку орендної плати не відповідає чинному законодавству, а державна методика не врегулює питання, які виникають в ході орендних відносин, як з суб'єктами господарювання, так і органами державної влади та іншими установами, що орендують комунальне майно без проведення аукціонів.	Відсутність пільгової орендної плати для міських бюджетних установ, що збільшить навантаження в зв'язку з їх утримання через такі витрати, зокрема витрати на оцінку майна (в середньому 1000-2000 грн на 1 об'єкт, а також сплати орендної плати із застосуванням державної ставки 3% від ринкової вартості майна, що орієнтовно складає 1000 грн на місяць, 12000 грн на рік). Зменшення кількості орендарів, у разі не збереження права на продовження договорів на тих же умовах при першій пролонгації (3 ос.)	Не може бути застосований, оскільки на даний час діюча методика не відповідає чинному законодавству, а державна методика, не вирішує проблему, визначену цим аналізом регуляторного впливу
----------------	--	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	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 та врахувати місцеві особливості у сфері оренди комунального майна	Оцінка можливостей запровадження рішення та дотримання суб'єктами господарювання його положень – висока, оскільки запровадження такого регуляторного акту забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.
Альтернатива 2	Не може бути застосований, оскільки застосування державної методики не вирішує поставлених завдань у сфері оренди комунального майна	X

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

Механізм дії регуляторного акта.

Запропонований проект рішення:

передбачає механізм розрахунку орендної плати з урахуванням незалежної оцінки майна та відповідної орендної ставки;

забезпечує гарантоване право на оренду для пільгової категорії орендарів відповідно до ст. 15 Закону;

гарантує територіальній громаді збереження комунального майна та його ефективне використання.

Відповідно до Закону передача державного та комунального майна в оренду відбувається на аукціоні. При цьому статтею 15 Закону передбачені виключення з цього загального принципу - певні категорії орендарів мають право на укладення договору оренди без аукціону. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до методики.

Проектом рішення пропонується Методика розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря), при цьому бюджетним установам, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету, а також іншим організаціям буде встановлено річну орендну плату 1 грн./рік.

Також іншим орендарям, які мають відповідно до ст.15 Закону право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинну Методику розрахунку орендної плати за оренду комунального майна та пропорції її розподілу, затверджену рішенням міської ради від 09.06.2016 № 19-6/VI, буде визнано такою, що втратила чинність.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Проведення консультацій з суб'єктами господарювання.

Розробка проекту рішення та АРВ до нього.

Оприлюднення проекту разом з АРВ та отримання пропозицій і зауважень.

Проведення громадських обговорень проекту рішення

Підготовка експертного висновку постійної відповідальної комісії щодо відповідності проекту рішення вимогам статей 4, 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Отримання пропозицій щодо удосконалення проекту рішення від Державної регуляторної служби України.

Прийняття рішення на пленарному засіданні сесії міської ради.

Оприлюднення рішення у встановленому законодавством порядку.

Проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення.

Після прийняття регуляторного акта очікується:

- забезпечення права орендарів, які мають відповідно до ст. 15 Закону право оренди без аукціону;
- ефективне використання комунального майна;
- збереження кількості орендарів комунального майна;
- збільшення надходжень до місцевого бюджету.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Враховуючи, що питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, не перевищує 10 відсотків, здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання:

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	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 (занесення інформації до бази даних)	0,5 год.	39,12	1	3	58,68
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання					0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання					0
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання					0
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання					0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання					0
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	6 год =	39,12	1	3	704,16
прийняття, реєстрація	15 хв +				

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	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
заяви, передача виконавцю перевірка наданого пакету документів за умови виявлення недоліків повернення на доопрацювання разом з супровідним листом Оформлення відмови у разі наявності підстав підготовка проекту відповідного рішення (наказу) та його візування підготовка додаткової угоди (договору)	2 год. + 30 хв + 30 хв + 30 хв + 2 год.				
видача орендарю пакету документів з примірником прийнятого рішення та супровідним листом, або листа з відмовою.	15 хв.				
здійснення працівником контролю за виконання умов договору	2,5 год.	39,12	1	3	293,4
Разом за рік	X	X	X	X	1056,24
Сумарно за п'ять років	—	—	—	—	5281,20

Примітка: Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням середньої оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста управління економічного розвитку міської ради, яка станом на 01 грудня 2021 року складає 6500,0 грн

Державне регулювання не передбачає утворення нового органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії запропонованого регуляторного акта не обмежений конкретним терміном – постійний, оскільки його прийняття необхідне для постійного дотримання орендодавцями комунального майна, суб'єктами господарювання при передачі комунального майна територіальній громаді міста Сміла в оренду.

Водночас він може бути змінений на підставі аналізу ефективності його дії, або у зв'язку зі змінами в законодавстві.

Перегляд положень регуляторного акта, його скасування, відміна чи внесення до нього змін, здійснюватиметься відповідно до вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

№ п/п	Показник	2022 р.	2023 р.
1	Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта (50% від нарахованої), тис грн.;	1612,44	1725,31
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія, од.;	3	3
3.	Розмір орендної плати, сплаченої орендарями - суб'єктами господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія, тис грн	165,04	176,60
4	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта, %.	100	100

Додаткові прогнозні показники результативності:

№ п/п	Показник	2022	2023
1	кількість додаткових угод, укладених з суб'єктами підприємницької діяльності, із застосуванням Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, од.	3	0

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися шляхом моніторингу кількості договорів оренди, у які вносяться зміни з урахування Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

Базове відстеження буде здійснено у місячний термін після набрання чинності шляхом обробки наявних результатів шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через рік з дня набрання чинності регуляторного акту. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників з базовим відстеженням.

Періодичне відстеження планується здійснювати раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися управлінням економічного розвитку за допомогою статистичних даних за

результатами роботи з укладання договорів оренди та змін до них, а також даних балансоутримувачів щодо сплати орендної плати, в т.ч. до місцевого бюджету.

Метод відстеження – статистичний.

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

Начальник управління
економічного розвитку

A handwritten signature in blue ink on a yellow background. The signature is stylized, starting with a long horizontal stroke that curves upwards and ends in a small loop.

Сергій Зайцев