

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Первомайської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Первомайської міської територіальної громади»

1. Визначення проблеми

Частиною другою статті 17 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (надалі – 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.

Діюче рішення Первомайської міської ради від 28.04.2016 року № 152-11/7 «Про затвердження Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Первомайський», яким була затверджена методика надання в оренду комунального майна, не відповідає чинному законодавству.

9 червня набула чинності Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів № 630 від 28.04.2021 року.

Слід відмітити, що зазначена Методика не може бути прийнятною для комунальної власності Первомайської міської територіальної громади, так як економічно не доцільно для бюджету міста застосовувати ставки, які визначені для оренди державного майна. Зокрема, надаючи в оренду комунальне майно без проведення аукціону бюджетним установам та підприємствам, засновником яких є Первомайська міська рада для забезпечення діяльності, та іншим неприбутковим організаціям (інвалідів чи ветеранів), не передбачається застосування орендної плати в розмірі 1 грн. на рік.

З огляду на зазначене, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта, оскільки законодавчо не передбачено методика для комунального майна та пропорції розподілу орендної плати.

Відділом з обліку житла та управління об'єктами комунальної власності виконавчого комітету Первомайської міської ради Харківської області розроблено проект рішення Первомайської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Первомайської міської територіальної громади» (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;
- 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	+	
Первомайська міська територіальна громада	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва*	+	

II. Цілі державного регулювання

Проект є нормативно - правовим актом, який спрямований на удосконалення правового регулювання щодо визначення плати за оренду майна комунальної власності Первомайської міської

територіальної громади відповідно Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»; створення єдиних правил для учасників орендних відносин та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної); забезпечення надходжень коштів від оренди комунального майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити без змін та в попередній редакції існуюче рішення Первомайської міської ради від 28.04.2016 року № 152-11/7 «Про затвердження Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Первомайський», яким затверджена Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Первомайський, не дозволить досягнути цілей державного регулювання, оскільки не відповідає вимогам Закону України «Про оренду державного та комунального майна»
Альтернатива 2	Прийняття запропонованого регуляторного акта. Ця альтернатива є актуальною та адекватною ситуації, що склалася, та досягає завдань регулювання. Розроблення нової Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Первомайської міської територіальної громади буде відповідати чинному законодавству.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	- Забезпечення реалізації Закону України «Про оренду державного та комунального майна» - забезпечення орендарів, які мають право на укладання договору оренди без проведення аукціону чітким механізмом розрахунку орендної плати в залежності від цільового використання; - забезпечення прозорості та доступності Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна.	
Альтернатива 2	Не передбачається, так як застосування діючої Методики розрахунку орендної плати за державне майно збільшить навантаження, пов'язане з орендою комунального майна, на бюджетні установи, що фінансуються з бюджету міста, та комунальні підприємства, установи і організації, засновником яких є Первомайська міська рада, для забезпечення їх статутної діяльності.	Можливе зменшення кількості потенційних орендарів, які мають намір орендувати майно комунальної власності, у зв'язку з невідповідністю орендних ставок до можливих витрат, понесених орендарями

2.2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Збільшення надходження орендної плати до бюджету міста, що дозволить вирішувати нагальні питання соціального розвитку громад	Відсутні
Альтернатива 2	Можливість громадського контролю	Відсутні

2.3. Оцінка впливу на сферу суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Збереження кількості орендарів, забезпечення прозорого механізму визначення орендної плати та передачі майна в оренду	Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Первомайський не відповідає вимогам чинного законодавства
Альтернатива 2	Створення сприятливих умов для оновлення основних фондів суб'єктами господарювання та підвищення ефективності господарської діяльності суб'єктів господарювання	

Регуляторний акт захищає інтереси як органу місцевого самоврядування, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення бюджету міста та надходжень до спеціального фонду бюджетних установ та на рахунки комунальних підприємств, що є балансоутримувачами комунального майна.

Припущено, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 75 (Суб'єкти мікро - та малого підприємництва)

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

- Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими
- Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 75 (одиниць). питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, 100,00 (відсотків).
- Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання:

№ з/п	Витрати	Сума, гривень
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку. 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 інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 60$ грн.	7,2
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, гривень Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год** (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн.	433,32
3	Витрати на отримання адміністративних та інших послуг, грн.	0,0
4	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $7,2 + 433,32 = 440,52$ грн.	440,52

5	Кількість суб'єктів господарювання	75
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	32506,20

** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 15.12.2020 г. N 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік». *** Кількість чинних договорів оренди державного майна станом на 01.01.2021 року

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети регулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі майна комунальної власності без проведення аукціону.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону передача 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 залишити перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря). Таким орендарям як бюджетні організації, заклади, установи, засновником яких є Первомайська міська рада Харківської області, і які фінансуються з бюджету міста; комунальним підприємствам, установам та організаціям, засновником яких є Первомайська міська рада для забезпечення їх статутної діяльності; громадським неприбутковим організаціям ветеранів та/або інвалідів, буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік. У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Чинне рішення Первомайської міської ради від 28.04.2016 року № 152-11/7 «Про затвердження Положення про оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Первомайський», яким затверджена Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Первомайський, буде визнано таким, що втратило чинність.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Первомайській міській раді для впровадження вимог регулювання необхідно:

- забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання;

- організувати виконання вимог регулювання.
- Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:
- ознайомитися з вимогами регулювання;
 - організувати виконання вимог регулювання.

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

Запропонований проєкт регуляторного акта не передбачає бюджетних витрат на регулювання.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії зазначеного регуляторного акта необмежений з можливістю внесення змін.

- Визначення показників результативності дії регуляторного акта
- В результаті впровадження регуляторного акта буде досліджуватись та вивчатися:
- розмір надходжень орендної плати;
 - кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
 - рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

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

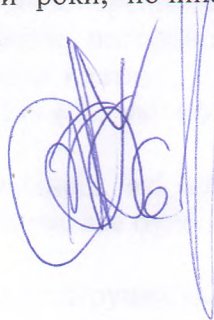
Стосовно регуляторного акта, виконавчим комітетом Первомайської міської ради буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, 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.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Міський голова



Микола БАКШЕЄВ