

Аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акта - рішення сесії Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності»

I. Визначення проблеми

Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання.

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Задача в оренду об'єктів комунальної власності – це одне із джерел додаткових доходів як комунальних підприємств, так і бюджету ОТГ, до того ж суб'єктам господарювання – орендодавцям не потрібно нести надмірні витрати на утримання вільних приміщень. Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і для об'єктів, що перебувають у комунальній власності визначаються органами місцевого самоврядування. В теперішній час орендні відносини в ОТГ регулюються рішеннями сільських рад, які увійшли до складу об'єднаної територіальної громади. У зв'язку із закінченням терміну дії раніше укладених договорів, виникла необхідність прийняття нового нормативного акту, що регулює відносини в сфері управління комунальним майном між Михайлівською сільською радою та орендарями та затвердити типовий договір оренди. Даний регуляторний акт буде поширювати свою дію на 2 суб'єктів господарювання. В 2018 році від оренди комунального майна до сільського бюджету надійшло 2100 грн., що недостатньо для проведення будь яких заходів щодо поліпшення стану комунального майна та не є будь яким значним джерелом надходжень до сільського бюджету. Орендована площа складає 144 кв.м. Місячна вартість оренди 1 кв.м складає 1,21 грн. Виходячи з ринкової ціли оренди майна та враховуючи збільшення вартості майна, оціночно вартість 1 кв.м може зрости приблизно в 5 разів і складатиме орієнтовно 6,05 грн.в місяць з 1 кв.м. Даний регуляторний акт підготовлений з метою спрощення суб'єктам господарювання порядку подачі документів, а також підвищення ефективності використання комунального майна та збільшення надходжень до сільського бюджету

Причини виникнення проблеми:

Причиною виникнення проблеми є необхідність вдосконалення процедури надання в оренду комунального майна ОТГ, затвердження типового договору

Підтвердження важливості проблеми:

Прийняття цього проекту регуляторного акту дозволить унормувати механізм передачі комунального майна в оренду, забезпечить прозорість використання комунального майна, підвищить ефективність його, збільшить надходження до сільського бюджету. Зазначений регуляторний акт покликаний на створення єдиного організаційно-

економічного механізму розрахунку, знесення та використання плати за майно яке знаходиться в комунальній власності і використовується суб'єктами підприємницької діяльності згідно з договорами оренди. Пабрання чинності рішення Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності» приведе до чіткого врегулювання відносин в сфері оренди комунального майна, забезпечення рівних умов для орендарів та поповнення місцевого бюджету.

Показники існування та масштабу проблеми

Назва показника	Одиниця виміру	Значення	Джерело даних
Кількість договорів оренди	штук	1	Рішення сільських рад
Площа орендованих приміщень	кв м.	144	Діючі договори оренди майна.

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

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

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» методика розрахунку орендної плати визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності). Частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове

користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що передаються в оренду.

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:

Проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів у зв'язку з тим, що при створення об'єднаної громади, рішення сільських рад, які регулювали процес використання комунального майна, втратили чинність.

II. Цілі державного регулювання

Цілі державного регулювання, безпосередньо пов'язані з розв'язанням проблеми:

Ціллю здійснення державного регулювання відносин, які виникають у разі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до спільної власності об'єднаної територіальної громади, підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду, запровадження єдиного алгоритму встановлення розрахункового рівня орендної плати, врахування інтересів орендарів, збереження майна та ефективне використання вільних площ, поповнення сільського бюджету та спрямування додаткових коштів в сумі 15396,60 грн. на поточний ремонт огорожі кладовищ населених пунктів ОТГ.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити ситуацію без змін.
Альтернатива 2	Прийняття рішення сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності». У зв'язку зі змінами чинного законодавства щодо оренди комунального майна та закінченням терміну дії раніше укладених договорів, виникає необхідність прийняття нового нормативного акту, що регулює відносини в сфері управління

	комунальним майном територіальної громади. Крім того, рішення органів місцевого самоврядування, що об'єднались, втратили чинність.
Альтернатива 3	Відсутня

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2	Збільшення надходжень коштів до сільського бюджету за оренду комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади оціночно на 15396,60 грн. щорічно. Приведення у відповідність до вимог діючого законодавства методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, спрощення процедури передачі в оренду майна, прозорість при передачі в оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади	Відсутні
Альтернатива 3	Відсутні	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------

Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2	Збільшення надходжень до бюджету на 15396,60 грн., які будуть спрямовані на благоустрій населених пунктів, саме поточні ремонти огорожі кладових населених пунктів ОТГ.	Відсутні
Альтернатива 3	Відсутні	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Альтернатива 1

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	2	0	2
Питома вага групи у загальній кількості відсотків	0%	0%	2,9%	0%	2,9%

Альтернатива 2

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	2	0	2
Питома вага групи у загальній кількості відсотків	0%	0%	2,9%	0%	2,9%

Альтернатива 3

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що надають під дію регулювання, одиниць	0	0	2	0	2
Питома вага групи у загальній кількості відсотків	0%	0%	2,9%	0%	2,9%

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Розмір орендної плати залишається незмінним.	Витрати на оплату орендної плати -2100 грн.
Альтернатива 2	Забезпечення прозорих та зрозумілих умов з питання оренди комунального майна.	Витрати часу, необхідні для вивчення положень про порядок передачі в оренду майна Збільшення витрат на сплату орендної плати орієнтовно на 15396,60 грн. щорічно.
Альтернатива 3	Відсутні	Відсутні

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	2100
Альтернатива 2	15396,60
Альтернатива 3	0

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 бала

Альтернатива 1	1 - цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті, це вирішує порушену проблему. Неefективне використання комунального майна, незначні надходження до сільського бюджету, не виконання заходів по благоустрою населених пунктів.
Альтернатива 2	4 - цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде)	Вирішує проблему повністю. Забезпечує ефективне використання комунального майна, його збереження. Збільшення надходжень орендної плати до сільського бюджету на 15396,60 грн. в рік.
Альтернатива 3	1 - цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)	Альтернатива відсутня

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	Держава Збільшення надходжень коштів до сільського бюджету за оренду	Держава: Відсутні Громадяни:	Приведення у відповідність до вимог діючого законодавства методики

<p>комунального майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади оцінює на 15396,60 грн. щорічно. Приведення відповідності до вимог законодавства методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, спрощення процедури передачі в оренду майна, прозорість при передачі в оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади.</p> <p>Громадяни:</p> <p>Збільшення надходжень до бюджету на 15396,60 грн., які будуть спрямовані на благоустрій населених пунктів, а саме на поточні ремонтні роботи кладовищ населених пунктів ОТГ.</p> <p>Суб'єкти господарювання:</p>	<p>Відсутні</p> <p>Суб'єкти господарювання:</p> <p>Витрати: Витрати часу, необхідні для вивчення положень про порядок передачі в оренду майна. Збільшення витрат на оплату орендної плати орієнтовно на 15396,60 грн. щорічно.</p> <p>Сумарні витрати, грн: 15396,60</p>	<p>розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, спрощення процедури передачі в оренду майна, прозорість при передачі в оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади</p>
--	--	---

	Забезпечення прозорих та зрозумілих умов з питань оренди комунального майна.		
Альтернатива 1	Держава: Відсутні Громадяни: Відсутні Суб'єкти господарювання: Розмір орендної плати залишається незмінним.	Держава: Відсутні Громадяни: Відсутні Суб'єкти господарювання: Витрати: Витрати на оплату орендної плати - 2100 грн. Сумарні витрати: грн: 2100	Альтернатива не вирішує проблеми
Альтернатива 3	Держава: Відсутні Громадяни: Відсутні Суб'єкти господарювання: Відсутні	Держава: Відсутні Громадяни: Відсутні Суб'єкти господарювання: Витрати: Відсутні Сумарні витрати, грн:	0

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 2	Дана альтернатива збільшує доходи сільського бюджету на 15396.60 грн	На дію цього регуляторного акта негативно можуть вплинути економічна криза.

	щорічно, забезпечують збереження комунального майна.	що призведе до загального зменшення кількості суб'єктів господарювання і зміни в законодавстві.
Альтернатива 1	Альтернатива не прийнятна. Відсутній механізм продовження вже діючих договорів та укладення нових.	
Альтернатива 3	X	X

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

Запропоновані механізми регуляторного акта, за допомогою яких можна розв'язати проблему:

Прийняття рішення сільської ради

Заходи, які мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта:

Розрахувати орендну плату відповідно до Методики, укласти договори на основі затвердженого типового договору. Забезпечити облік надходжень від оренди в розрізі орендарів та здійснювати постійний контроль за надходженнями до сільського бюджету.

VI. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований термін дії акта:

безстроково

Обґрунтування запропонованого терміну дії 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.

VII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Досягнення цілі державного регулювання, задія якої пропонується акт, може бути охарактеризовано наступними кількісними та якісними показниками, значення яких має змінитися за вимірюваний період:

№	Назва показника	Одиниця виміру	Зараз	6 місяців	1 рік	3 роки
---	-----------------	----------------	-------	-----------	-------	--------

1	Розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних з дією акта	грн.	—	0	0	0
2	Розмір надходжень до місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта	грн.	2100	8748,30	17496,60	52489,80
3	Розмір надходжень до цільового фонду, пов'язаних з дією акта	грн.	—	0	0	0
4	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта	од.	2	2	2	2
5	Розмір коштів, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта	грн.	—	1500	1500	1500
6	Час, що витрачатиметься суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта	год.	—	3	6	9
7	Рівень інформованості суб'єктів господарювання	%	—	100	100	100

	та/або фізичних осіб з основних положень акта					
8	Кількість договорів	штук	1	2	2	2
9	Орендована площа	Кв.м.	144	241	241	241

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

Строки проведення базового відстеження результативності дії регуляторного акта:

При підготовці проекту регуляторного акту

Строки проведення повторного відстеження результативності дії регуляторного акта:

Повторне відстеження результативності буде проведено через рік після набуття чинності регуляторним актом. Періодичні відстеження кожні три роки після прийняття регуляторного акта.

Метод проведення відстеження результативності.

Статистичний

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності:

Статистичні

Цільові групи осіб, що обиратимуться для участі у відповідному опитуванні:

Орендарі, орендодавці

Сільський голова



В. Максименко

Спеціаліст I категорії відділу
містобудування, архітектури,
комунальної власності,
земельних відносин та ЖКГ



О. Бордог