**Аналіз регуляторного впливу**

**до проєкту рішення Переяславської міської ради** **«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно**

**Переяславської міської територіальної громади»**

**I. Визначення проблеми**

Верховною Радою України прийнято Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) № 157-ІХ від 03.10.2019 року, Постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджено Порядок передачі в оренду державного та комунального майна. Частиною другої статті 2 Закону визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Також, Закон передбачає затвердження Кабінетом Міністрів України ряду підзаконних нормативно-правових актів щодо оренди державного майна та можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження нормативних актів щодо комунального майна з метою врахування особливостей такого майна. Частиною 2 ст. 17 Закону 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 розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

На теперішній час у м. Переяславі діє Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Переяслава-Хмельницького, затверджена рішенням міської ради від 06.04.2017 №116-33-VІІІ, яка регулює орендні відносини між суб’єктами підприємницької діяльності та балансоутримувачами комунального майна. Проте сам нормативний документ не відповідає вимогам чинного законодавства у сфері оренди державного та комунального майна, крім того, сфера дії Методики розповсюджувалась лише на межі міста Переяслава.

У зв’язку з утворенням Переяславської міської територіальної громади на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 №715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області», до її складу увійшли території 12 населених пунктів ліквідованого Переяслав-Хмельницького району. Переяславська міська рада стала правонаступником майна приєднаних до неї громад. Всі нормативні документи, що діяли на території цих громад, втратили чинність. При передачі майна виявлено, що частина переданих приміщень не використовувалась взагалі або ж використовувалась без відповідних документів – договорів оренди. Серед них 2 бюджетні установи, які використовували комунальне майно без відповідних договорів оренди, але мають право отримати в оренду комунальне майно без проведення аукціону.

Тому виникла необхідність прийняття нової Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Переяславської міської територіальної громади, а діюча Методика підлягає скасуванню.

Відділом комунального майна виконавчого комітету Переяславської міської ради розроблено проект регуляторного акта «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Переяславської міської територіальної громади», 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.

Потрібно зауважити, що надходження плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів спеціального фонду міського бюджету, який є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для мешканців міста.

В м. Переяславі передано в оренду майно комунальної власності 76 суб’єктам підприємницької діяльності та 11 бюджетним установам.

Надходження від оренди комунального майна за І-ІІ квартал 2021 року склали кошти в сумі 414853,80 грн., в тому числі до міського бюджету – 186681,86 грн., балансоутримувачам 228171,94 грн. Із 76 суб’єктів господарювання, що є орендарями комунального майна, 15 суб’єктів підприємницької діяльності мають право на продовження договорів оренди відповідно до Закону без проведення аукціону, на тих же умовах, так як договір продовжується вперше та 11 бюджетних установ та організацій мають право на продовження договору оренди без проведення аукціону (ст. 15 Закону) .

Проектом Методики пропонуються річні орендні ставки для орендарів, визначених ст.15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на рівні визначених Методикою розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630, окрім деяких. Так, наприклад, Методикою розрахунку орендної плати за державне майно передбачено орендну ставку за оренду майна установами та організаціями, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів, - у розмірі 4 відсотків від ринкової оцінки, для комунальних некомерційних підприємств, що утворилися в результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров’я – 3%, проектом Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно пропонується затвердити розмір орендної плати для за оренду майна установами та організаціями, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів – 1 грн. в рік. Такий же розмір орендної плати пропонується встановити для комунальних некомерційних підприємств, що утворилися в результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров’я. Для суб’єктів підприємницької діяльності, які мають право на продовження договорів на тих же умовах, залишені орендні ставки, що діяли на момент укладання договорів оренди.

Розроблення нового нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна». Проєктом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

* можливість передачі в оренду майна, яке знаходиться на території населених пунктів, що увійшли до складу Переяславської міської територіальної громади;
* створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), а також механізму нарахування індексу інфляції.

Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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.

**Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою**

**діючих регуляторних актів:**

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів, в т.ч. і діючої методики, в зв’язку з їх невідповідністю чинному законодавству з питань оренди державного та комунального майна, крім того сфера дії цих нормативних актів розповсюджується лише на територію міста Переяслава.

Таким чином, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт, а саме: «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Переяславської міської територіальної громади».

**II. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», 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, встановлення доцільних та обґрунтованих орендних ставок із урахуванням місцевих особливостей у сфері оренди комунального майна; забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна.

**III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» та за результатами обговорення проблемних питань представниками структурних підрозділів виконавчого комітету Переяславської міської ради.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
| **Альтернатива 1**  Залишення чинного регуляторного акта | Залишення чинного регуляторного акта без змін (Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Переяслава-Хмельницького, затверджена рішенням міської ради від 06.04.2017 №116-33-VІІІ    Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | Прийняття нового регуляторного акта.  Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», забезпечення досягнення цілей державного регулювання.  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, зокрема Приведення діючого механізму врегулювання орендних відносин у відповідність до вимог Закону.  Найбільш доцільна альтернатива. |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна.  Не вирішує проблеми місцевого рівня .  Так, у разі застосування державної Методики орендна плата буде встановлена для Орендарів - органів місцевого самоврядування – 3% від незалежної оцінки ; для установ і організацій, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів – 4% , для комунальних закладів охорони здоров’я, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів - 3%, що приведе до додаткового навантаження на міський бюджет. Крім того, державною Методикою встановлено орендну плату для установ та організацій, що фінансуються з державного бюджету, - 1 грн. в рік. 6 установ, що фінансуються з державного бюджету, орендують приміщення комунальної власності за 1 грн. в рік . Натомість деякі приміщення державної власності не використовуються взагалі або передані в оренду суб’єктам підприємницької діяльності. Оскільки відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об’єктами комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, в такій ситуації розмір орендної плати за комунальне майно 1 грн. в рік для установ та організацій, що фінансуються з державного бюджету , є недоцільним.  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна, не вирішує проблеми місцевого рівня та не враховує як специфіки діяльності комунальних підприємств, установ та організацій громади, так і існуючий попит на об’єкти комунальної власності, на послуги та товари, які надаються суб’єктами підприємницької діяльності, що призведе до зменшення кількості орендарів (в т.ч. орендарів - суб’єктів підприємницької діяльності) та зменшення надходжень до місцевого бюджету. Так, у разі застосування ставок державної Методики орендна плата для орендарів, які підпадають під регулювання, збільшиться: для суб’єктів підприємницької діяльності, що здійснюють побутове обслуговування населення в орендованому приміщення – в 1,3 рази; громадські вбиральні – у 8 разів; відділень банків - в 1,3 рази. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

*Оцінка впливу на сферу інтересів Переяславської міської територіальної громади*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| **Альтернатива 1**  Залишення чинного регуляторного акта | Відсутні | Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | 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 можливості оренди комунального майна для розміщення бюджетних установ  (організацій) міської громади, та економії коштів на їх утримання. | Бюджетні витрати на  адміністрування регулювання (витрати на оплату праці працівників органу місцевого самоврядування, діяльність яких пов’язана з виконанням та контролем за виконанням вимог регуляторного акта:  облік СПД - орендарів, розгляд документів, підготовка проекту  рішення, підготовка проєктів договорів оренди - **2301,3** грн. на рік. Детально розрахунок наведено в М-Тесті (Додаток 1 до аналізу регуляторного впливу) |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | Не передбачається, оскільки Методика розрахунку орендної  плати за державне майно, яка могла б бути застосована на території громади:  - не передбачає можливість оренди майна органами місцевого самоврядування за 1 грн. на рік;  - визначає ставки для установ, що фінансуються з державного бюджету у розмірі 1 грн. в рік, що є економічно невигідним для органу місцевого самоврядування | 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.  Так 6 установ та організацій, що фінансуються з міського бюджету, повинні будуть сплачувати орендну плату у розмірі 3% від незалежної оцінки. Крім того витрачатимуть додаткові кошти орієнтовним розміром 18000 грн. для замовлення суб’єкту оціночної діяльності послуг з визначення незалежної оцінки .  Крім того, у зв’язку із збільшенням орендної плати існує імовірність дострокового розірвання договорів оренди за ініціативою орендарів - суб’єктів підприємницької діяльності, що в свою чергу приведе до втрат міського бюджету від недоотриманої орендної плати за діючими договорами (орієнтовно 12182,42 грн. в місяць, 146189,04 грн. в рік). |

*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 підприємницької діяльності.

Станом на 01.09.2021 за даними відділу комунального майна загальна кількість суб’єктів господарювання, що орендують комунальне майно та мають виконати вимоги регулювання - 76 , з них 15 суб’єктів підприємницької діяльності мають право на продовження договорів, які укладені та продовжуються вперше, без проведення аукціону, на них і розповсюджується зазначене регулювання.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показник | Великі  Середні | Малі  Мікро | Разом |
| Кількість суб’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 0 | 15 | 15 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 0 | 100 | 100 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| **Альтернатива 1**  Залишення чинного регуляторного акта | Відсутні | Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Переяслава-Хмельницького, затверджена рішенням міської ради від 06.04.2017 №116-33-VІІІ, не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального  майна», оскільки Законом такого нормативного акта не передбачено. |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону – механізмом розрахунку орендної плати в залежності від статусу орендаря.  Збереження орендних ставок, що діяли до набрання чинності Закону та Методики, які забезпечують:  - стабільність господарської діяльності для підприємців;  - мінімізація ризиків  підприємців, що пов’язане зі збільшенням орендних ставок, а отже витрати на сплату орендної плати не  збільшуються, а тільки  коригуються на індекс інфляції:  - збереження кількості  орендарів;  - зменшення витрат СПД з  оцінки майна для укладання додаткових  угод у разі перегляду діючих ставок (в середньому 2000 грн. на 1об’єкт);  - забезпечення прозорого  механізму визначення орендної плати та передачі майна в оренду. | В грошовому еквіваленті прогнозні витрати суб’єктів малого  підприємництва становлять:  всього **55973,85** грн. на рік, в т.ч.: адміністративні – 1624,8 грн.,  прямі - 54349,05грн. Детально розрахунок наведено в М-Тест (Додаток 1 до аналізу регуляторного впливу). |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | Відсутні | У разі застосування ставок державної Методики орендна плата для орендарів, які підпадають під регулювання, збільшиться: для суб’єктів підприємницької діяльності, що здійснюють побутове обслуговування населення в орендованому приміщення – в 1,3 рази; громадські вбиральні – у 8 разів; відділень банків - в 1,3 рази. |

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**

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).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного балу |
| **Альтернатива 1**  Залишення чинного регуляторного акта | 1 | Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного  регулювання, визначеної у розділі ІІ |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | 4 | Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання у сфері орендних відносин у повній мірі. |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | 2 | При застосуванні даної альтернативи не буде врахована як специфіка  діяльності комунальних підприємств міста, бюджетних установ та організацій, так і існуючий попит на об’єкти комунальної власності. Тому цілі можуть бути досягнуті частково, проблема залишиться існувати. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рейтинг  результативності | Вигоди  (підсумок) | Витрати  (підсумок) | Обґрунтування  відповідного місця  альтернативи у  рейтингу |
| **Альтернатива 1**  Залишення чинного регуляторного акта | Не передбачаються, оскільки на даний час  Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Переяслава-Хмельницького не  відповідає чинному  законодавству, та також поширюється тільки на територію міста Переяслава, а не на всю територіальну громаду | Неможливість передачі в оренду вільного комунального майна, що знаходиться на території сільських громад, що увійшли до складу Переяславської міської територіальної громади, у зв’язку з цим недотримання коштів до міського бюджету , які могли б отримати від оренди комунального майна.  Неможливість визначення орендної плати за чотирма існуючими договорами оренди комунального майна, що знаходиться на території сільських громад, що увійшли до складу Переяславської міської територіальної громади, які підлягають продовженню вперше, без проведення аукціону. Втрати бюджету за такими договорами становлять 40200 грн. | Залишення чинного регуляторного акта без змін (Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Переяслава-Хмельницького, затверджена рішенням міської ради від 06.04.2017 №116-33-VІІІ) не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального  майна», оскільки Законом такого нормативного акта не передбачено.  Тому дана альтернатива є неприйнятною. |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | Виконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна;  - забезпечення  надходження до міського бюджету коштів від оренди  комунального майна в розмірі 470952,46 грн. на 2022 рік (прогноз);  -збереження комунального майна;  - 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 органів місцевого самовряду-  вання становитимуть **2301,3 грн.** на рік. Витрати суб’єктів малого підприємництва на виконання заплано-  ваного регулювання  становитимуть всього **55973,85** грн. на рік, в т.ч.: адміністративні – 1624,8 грн.,  прямі - 54349,05грн. | Розробка проєкту  рішення є єдиним  оптимальним способом у досягненні  визначених цілей,  оскільки такий спосіб дозволить належним чином дотриматись вимог законодавства у сфері оренди |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | Не передбачаються, оскільки державна Методика не врегулює  питання, які виникають в ході орендних відносин, як  з суб’єктами господарювання, так і  органами державної влади , та іншими бюджетними установами та організаціями, що  орендують комунальне  майно без проведення  аукціонів. | Відсутність пільгової  орендної плати для  бюджетних установ та організацій, що фінансуються з міського бюджету , що в свою чергу збільшить навантаження на їх утримання, зокрема через такі витрати: витрати на оцінку майна (в середньому 2000 грн. на 1 об’єкт, а також  сплати орендної плати із  застосуванням державної  ставки 3% від ринково  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.  Зменшення надходжень  від оренди майна  балансоутримувачам та  до місцевого бюджету, у  разі відмови орендарів,  які підпадають під  регулювання акта, від  продовження діючих  договорів оренди  (орієнтовно 12182,42 грн. в місяць, 146189,04 грн. в рік) | Не може бути  застосована, оскільки  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**  Залишення чинного регуляторного акта | Не може бути застосована, оскільки не відповідає чинному законодавству, сфера дії не поширюється на всю територіальну громаду | х |
| **Альтернатива 2**  Прийняття нового регуляторного акта | Розроблення та прийняття проєкту 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 | Зовнішніми чинниками, що впливатимуть на дію регуляторного впливу є (організаційні, соціальні, політичні):  - нестабільна економічна та політична ситуація в державі/регіоні (Може привести до загального зменшення кількості суб’єктів господарювання внаслідок дострокового розірвання договорів оренди комунального майна. Дана ситуація може бути змінена шляхом перегляду ставок орендної плати в бік зменшення);  - зміна чинного законодавства у сфері орендних відносин;  - неналежне виконання орендарями умов договорів оренди (за таких умов договори оренди не можуть бути продовжені).  Враховуючи зазначене, буде запроваджено постійний моніторинг щодо оцінки та, за необхідності, внесення відповідних змін до регуляторного акта. |
| **Альтернатива 3**  Застосування Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна | Не може бути застосована, оскільки застосування державної методики не  вирішує поставлених завдань у сфері оренди комунального майна та передбачає додаткове навантаження на міський бюджет.  Проблема розв’язується частково, так як при застосуванні даної альтернативи не буде врахована як специфіка діяльності комунальних підприємств міста, бюджетних установ та організацій, так і існуючий попит на об’єкти комунальної власності. |

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

1. **Механізм дії регуляторного акта.**

Основним механізмом для розв’язання визначеної проблеми є прийняття запропонованого нормативного акта Переяславської міської ради, відповідно до вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» та фактична реалізація його положень.

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 здійснення 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 міського бюджету, а також деяким іншим організаціям буде встановлено річну орендну плату 1 грн./рік.

Іншим орендарям, які мають відповідно до ст.15 Закону право на отримання комунального майна в оренду без аукціону і які не утримуються/фінансуються з

міського 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 від 06.04.2017 №116-33-VІІІ , буде визнано такою, що втратила чинність.

**2.Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.**

Переяславська міська рада для впровадження регуляторного акта повинна здійснити такі дії:

* проведення консультацій з суб'єктами господарювання;
* розробка проєкту рішення та АРВ до нього;
* оприлюднення проєкту разом з АРВ та отримання пропозицій і зауважень;
* проведення громадських обговорень проєкту рішення;
* отримання пропозицій щодо удосконалення проєкту 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 існуючих орендарів комунального майна;

- збільшення кількості орендарів комунального майна за рахунок надання в оренду вільних площ, що знаходяться на території сіл, що входять до складу Переяславської міської територіальної громади;

- збільшення надходжень до місцевого бюджету.

**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**

Оскільки питома вага суб’єктів малого підприємництва у загальній кількості суб’єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, становить 100%, здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб’єктів малого підприємництва згідно з додатком 1 до Аналізу регуляторного впливу проєкту рішення Переяславської міської ради: «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Переяславської міської територіальної громади»  (Тест малого підприємництва).

Оскільки здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб’єктів малого підприємництва (М-Тест), розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів місцевого самоврядування не здійснювався.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проєкта рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з бюджету громади. Передбачаються для органу місцевого самоврядування збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз’яснень (усних, письмових) суб’єктам господарювання – учасникам договірних відносин (тривалість – 1 рік).

**VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії запропонованого регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, оскільки його прийняття необхідне для постійного застосування орендодавцями комунального майна, суб'єктами господарювання при передачі комунального майна Переяславської міської територіальної громади в оренду. Запропонований проєкт рішення буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність. Перегляд регуляторного акта, внесення змін до нього, буде здійснюватися відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проєкт акта набере чинності з дня його прийняття та опублікування.

**VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показник | 2022 рік | 2023 рік |
| 1 | Розмір надходжень до міського бюджету від плати за оренду комунального майна суб’єктами, на яких поширюється дія регуляторного акта, грн. | 260771,52 | 265000,00 |
| 2 | Кількість суб’єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта, од. | 15 | 18 |
| 3 | Розмір коштів, що витрачатиметься суб’єктами господарювання, пов’язаними з виконанням вимог акта, грн. | 55973,85 | 67168,62 |
| 4 | час, що витрачається суб’єктами господарювання, пов’язаними з виконанням вимог акта (*Загальна тривалість процедури одержання права на оренду комунального майна без проведення аукціону від моменту подання заяви в електронній торговій системі до моменту укладання договору оренди)*. | 63 календарні дні | 63 календарні дні |
| 5 | Рівень поінформованості суб’єктів господарювання з основних положень акта, % | 100 | 100 |

Додаткові прогнозні показники результативності:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показник | 2022 рік | 2023 рік |
| 1 | Кількість договорів оренди, під час укладення яких буде застосовуватись Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно | 15 | 18 |

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

Щодо регуляторного акта Переяславською міською радою буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, установлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після 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 результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися відділом комунального майна виконавчого комітету Переяславської міської ради шляхом аналізу статистичних даних, зокрема поданих орендодавцями (балансоутримувачами комунального мйна) звітів про укладені договори оренди комунального майна та змін до них, про надходження плати за оренду комунального майна до балансоутримувача та про суму коштів, що підлягає перерахуванню до бюджету, звітів фінансового управління міської ради щодо фактичних надходжень коштів від оренди комунального майна.

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

**Заступник міського голови О.ОГІЄВИЧ**

**Додаток 1**

**до аналізу регуляторного впливу**

**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 “01» червня 2021 р. по “01” липня 2021 р.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Вид консультації (публічні  консультації прямі (круглі  столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми,  соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо) | Кількість  учасників  консультацій,  осіб | Основні результати  консультацій (опис) |
| 1 | Усні запити та телефонні консультації із представниками суб’єктів господарювання - орендарями комунального майна | 7 | Отримання від орендарів зауважень та пропозицій до проекту рішення, а також даних щодо витрат суб’єкта господарювання на виконання вимог регулювання |
| 2 | Робочі зустрічі з суб’єктами підприємницької діяльності | 1 | Отримання зауважень та пропозицій до проекту рішення, а також даних щодо витрат суб’єкта господарювання на виконання вимог регулювання |

2. Вимірювання впливу регулювання на суб’єктів малого підприємництва

(мікро- та малі):

кількість суб’єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 15 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 15 (одиниць) та мікропідприємництва - 0 (одиниць);

питома вага суб’єктів малого підприємництва у загальній кількості

суб’єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 % (відповідно

до таблиці “Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання” додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

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

Розрахунок вартості 1 людино-години:

для розрахунку використовується мінімальна заробітна плата, яка станом на 1 січня 2021 року становить 6000 гривні в місяць або 36,11 гривні за годину.

(Закон України «Про Державний бюджет України на 2021 рік») 1994 робочих годин у 2021 році. Розрахунок вартості 1год. робочого часу: 6000,00x12/1994=36,11 грн.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Порядковий номер | 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 | | 0 | | 0 |
| 2 | Процедури повірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування | | | 0 | | 0 | | 0 |
| 3 | Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати-витратні матеріали) | | | 0 | | 0 | | 0 |
| 4 | Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) | | | 0 | | 0 | | 0 |
| 5 | Інші процедури :  а)Плата за реєстрацію орендаря в електронній торговій системі для продовження договірних відносин  б)сплата орендної плати за рік СПД, на яких поширюється регулювання  акта (із розрахунку середньої  щомісячної орендної плати на 1орендаря -1611,27 грн.  в)витрати на замовлення визначення ринкової вартості майна та рецензії на звіт про оцінку майна (2000 грн. ) | | | 12,00  1611,27  2000,00 | | 0  1611,27  0 | | 12,00  8056,35  2000,00 |
|  |  | | |  | |  | |  |
| 6 | Разом, гривень Формула: (сума рядків 1+2+3+4+5) | | | 3623,27 | | 1611,27 | | 10068,35 |
| 7 | Кількість суб’єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | | | 15 | | | | |
| 8 | Сумарно,гривень.  Формула (відповідний стовпчик «разом» х кількість суб’єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 х рядок 7) | | | **54349,05** | | **24169,05** | | **151025,25** |
| **Оцінка вартості адміністративних процедур суб’єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування** | | | | | | | | |
| 9 | | Процедури отримання первинної  інформації про вимоги  регулювання:  а) витрати часу на отримання  інформації про регулювання  1 година (1 х 36,11 (грн./год) = **36,11**  **грн.;**  б) витрати часу на реєстрацію орендаря в електронній торговій системі для продовження дого- вірних відносин):  30хв. (**18,05 грн.)**  **Разом в перший рік 54,16 грн.** | 54,16 | | 0 | | 54,16 | |
| 10 | | Процедури організації виконання вимог регулювання *Формула:* час, який витрачається суб'єктом господарювання на подання заяви в електронному  кабінеті Х вартість 1 часу роботи виходячи із мінімальної заробітної плати Х оціночну кількість (1 в рік)  подання заяви в електронному  кабінеті на продовження  договірних відносин, сканування документів  1год.  (1х36,11х1 = **36,11 грн.** | 36,11 | | 0 | | 36,11 | |
| 11 | | Процедури офіційного звітування | 0 | | 0 | | 0 | |
| 12 | | Процедури щодо забезпечення процесу перевірок | 0 | | 0 | | 0 | |
| 13 | | Інші процедури (уточнити)  Укладання договору оренди майна  *Формула:* час, який витрачається суб'єктом господарювання на ознайомлення з проектом договору та підписання його Х вартість 1 часу роботи виходячи із мінімальної заробітної плати Х оціночну кількість (1 договір, терміном дії – 5 років)  30 хв.  36,11х30/60=**18,05 грн.** | 18,05 | | 0 | | 18,05 | |
| 14 | | Разом, гривень *Формула:* *(сума рядків 9+10+11+12+13)* | 108,32 | |  | | 108,32 | |
| 15 | | Кількість суб’єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | 15 | | | | | |
| 16 | | Сумарно, гривень Формула: Відповідний стовпчик «разом» Х кількість суб’єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 Х рядок 15) | **1624,8** | |  | | **1624,8** | |

**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.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування, регулювання:  
**Виконавчий комітет Переяславської міської ради**

(назва державного органу)

Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста відділу виконкому міської ради, виходячи з посадового окладу, який станом на 01.01.2021 становить 5100 грн. (Постанова Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268).

1994 робочих годин у 2021 році. Розрахунок вартості 1год. робочого часу:

5100,0 x 12/1994=30,69 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 Х на вартість часу посадової особи Х на кількість процедур на рік Х на кількість суб’єктів) | 1 год. | 30,69 | 1 | 15 | 460,35 |
| 2. Поточний контроль за суб’єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: |  |  |  |  |  |
| камеральні | 1 год. | 30,69 | 1 | 15 | 460,35 |
| виїзні | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Оскарження одного окремого рішення суб’єктами господарювання | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
| 7. Інші адміністративні процедури (уточнити): |  |  |  |  |  |
| Надання консультацій та роз’яснень | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
| Опрацювання заяви,  перевірка наданого  пакету документів | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
| Отримання довідки балансоутримувача про наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати, страхових платежів чи інших обов’язкових платежів за договором | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
| Підготовка проєкта рішення про продовження договору оренди | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
| Підготовка договору оренди (підготовка проєкта договору, визначення орендної плати, підписання договору) | 0,5 год. | 15,34 | 1 | 15 | 230,1 |
|  |  |  |  |  |  |
| Разом за рік | 5 год. | Х | Х | Х | **2301,3** |
| Сумарно за п’ять років | Х | Х | Х | Х | **11506,5** |
|  |  |  |  |  |  |

\* Вартість умовних витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

**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 | 54349,05 | 151025,25 |  |
| 2 | Оцінка вартості адміністративних процедур для суб’єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | 1624,8 | 1624,8 |
| 3 | Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання | 55973,85 | 152650,05 |
| 4 | Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб’єктів малого підприємництва | 2301,3 | 11506,5 |
| 5 | Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання | 58275,15 | 164156,55 |

**5. Розроблення корегуючих (пом’якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання.**

На основі оцінки сумарних витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (за перший рік регулювання та за п’ять років) з метою вирівнювання питомої вартості адміністративного навантаження між суб’єктами великого, середнього та малого підприємництва такі компенсаторні механізми не запропоновані.

**Заступник міського голови О.ОГІЄВИЧ**