Аналіз регуляторного впливу  
рішення Березанської міської ради

«Про Примірний договір оренди комунального майна»

1. Визначення проблеми

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України» (далі – Закон), частиною другою статті 2 якого визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Статтею 16 Закону також встановлено, що договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене, а також на виконання пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону постала потреба розроблення відповідного нормативного акта.

Відділом економіки та інвестиційного розвитку виконавчого комітету Березанської міської ради розроблено проєкт рішення Березанської міської ради **«**Про Примірний договір оренди комунального майна**»** (далі - проєкт акта, проєкт рішення).

Зазначеним рішенням затверджується Примірний договір оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до комунальної власності.

Наразі кількість чинних договорів оренди комунального майна територіальної громади м.Березань становить 46 (за даними на 01 липня 2020 року).

Як сторона договірних орендних відносин Березанська міська рада має забезпечити ефективне використання належного громаді майна, його схоронність та прибутковість.

Надходження від плати за оренду комунального майна є джерелом забезпечення важливих соціальних гарантій для населення та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків місцевого бюджету.

Форма типового договору оренди, яким до цього часу керувалися учасники орендних відносин, була затверджена рішенням Березанської міської ради ради від 26.03.2010 № 518-37-V «Про удосконалення порядку оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Березань» (пункт 4) на виконання вимог статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-ХІІ від 10 квітня 1992 року, відповідно до якої «укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна»

Потрібно зазначити, що 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:

* необхідність врахувати нові підходи щодо оренди державного та комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об’єкта оренди; страхування об’єкта оренди; особливостей оренди об’єктів культурної спадщини; механізму компенсації здійснених невід’ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;
* необхідність визначення прав та обов’язків сторін орендних відносин за договором;
* забезпечення схоронності комунального майна.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Групи (підгрупи) | Так | Ні |
| Громадяни | - | + |
| Територіальна громада | + | - |
| Суб'єкти господарювання, | + | - |
| у тому числі суб'єкти малого підприємництва | + | - |

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів чи шляхом внесення змін до них.

Проблема може бути розв'язана за допомогою прийняття нового регуляторного акта.

1. 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 документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних витань, пов’язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157 -ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна.

1. 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 Березанської міської ради та її виконавчого комітету.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
| Альтернатива 1 | Залишити чинний регуляторний акт (рішення Березанської міської ради від 26.03.2010 № 518-37-V «Про удосконалення порядку оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Березань», пункт 4).  Невідповідність вимогам від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна».  Альтернатива є недоцільною. |
| Альтернатива 2 | Прийняття нового регуляторного акта.  Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».  Найбільш доцільна альтернатива. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

*Оцінка впливу на сферу інтересів територіальної громади*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид  альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1 | відсутні | Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються представницькими органами місцевого самоврядування.. Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди |
| Альтернатива 2 | Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються представницькими органами місцевого самоврядування Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди | відсутні |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання

Припущено, що кількість суб’єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 44\* .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показник | Великі | Малі | Разом\*\* |
|  | Середні | Мікро |  |
| Кількість суб ’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 0 | 22 | 22 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 0 | 100 | 100 |

\* на прикладі орендних відносин щодо комунальногоо майна за даними стосовно кількості укладених оренди комунального майна (44 станом на 01.07.2020).

\*\* Без урахування 12 договорів оренди, укладених з орендарями, що утримуються за кошти державного або місцевого бюджетів, громадські організації.

.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид  альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1 | відсутні | Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна».  Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов’язків сторін. |
| Альтернатива 2 | Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов’язків сторін. | відсутні |

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальної громади, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення місцевого бюджету .

ВИТРАТИ

на одного суб’єкта господарювання малого підприємництва, які  
виникають внаслідок дії регуляторного акта (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 не проводилися, оскільки процедури, пов’язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб’єктів господарювання є однаковими.

1. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 22 (одиниць).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100,00 (відсотків).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  з/п | Витрати | Чинне рішення | Проєкт  рішення |
| 1 | Витрати, пов’язані з інформуванням засобами телефонного зв’язку, грн  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.  0,2х3х12=7,2 грн | 7,2 грн | 7,2 грн |
| 2 | Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування електронною поштою, грн  Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 р. год.\*\* (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб’єкта господарювання на рік становить 12.  1 р. год. х 12 х 28,31=339, 72 грн | 339, 72 грн | 339, 72 грн |
| 3 | Сумарні витрати одного суб’єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн 7,2+339,72= 346,92 грн | 346,92 грн | 346,92 грн |
| 4 | Кількість суб’єктів господарювання | 22 | 22 |
| 5 | Загальні витрати суб’єктів господарювання, грн | 7632,24 | 7632,24 |
| 6 | Загальні витрати суб’єктів господарювання  за 5 років, грн | 38161,20 | 38161,20 |

\* Порівняння чинного акта та проєкту акта.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 рік».

1. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу

досягнення цілей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг  результ атив но сті (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 державного регулювання, визначеної у пункті 2 |
| Альтернатива 2 | 4 | Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна |

1. Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання визначеної

проблеми

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв’язання визначеної проблеми є прийняття на заміну пункту 4 рішення Березанської міської ради від 26.03.2010 № 518-37-V «Про удосконалення порядку оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Березань» запропонованого проєкту рішення з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» та фактична реалізація його положень.

Реалізація положень проєкту рішення сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами закону.

1. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв’язання проблем, визначених у розділі І, передбачається встановити єдині вимоги до оформлення договірних орендних відносин.

Виконавчому комітетові для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1. забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб’єктів господарювання - шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті міської ради;
2. організувати виконання вимог регулювання.

Суб’єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1. ознайомитися з вимогами регулювання;
2. організувати виконання вимог регулювання.
3. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов’язаних із здійсненням виконавчим органом функцій сторони договору (орендодавця) (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати виконавчого органу через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз’яснень (усних, письмових) суб’єктам господарювання - учасникам договірних відносин (тривалість - 1 рік).

Витрати на

адміністрування регулювання

виконавчий комітет Березанської міської ради

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього під приємництв а (розрахунок на одного типового суб'єкта  господарювання) | Планові витрати часу на процедуру | Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата) | Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта | Оцінка  кількості  суб'єктів,  що  підпадають під дію процедури регулюва­ння | Умовні витрати на адміні­стрування регулюва­ння\* (за рік), грн |
| 1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері  регулювання | 1 | 28,31 | 1 | 44 | 1245,64 |
| 2. Підготовка звітності за результатами регулювання | 1 | 28,31 | 1 | 44 | 1245,64 |
| 3. Інші  адміністративні процедури: \*\*  надання  консультацій | 1 | 28,31 | 1 | 44 | 1245,64 |
| Разом за рік | 3 | Х | Х | Х | 1245,64 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сумарно за п'ять | Х | Х | Х | Х | Х |
| років |  |  |  |  |  |

\* 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.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 рік».

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 проєкту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з місцевого бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

1. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проєкт рішення буде діяти до прийняття змін до акта, 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.

УШ. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

* розмір надходжень орендної плати;
* кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
* кількість нових договорів оренди комунального майна;
* кількість пролонгованих догорів оренди комунального майна;
* кількість припинених договорів оренди комунального майна.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно - правових форм та орендодавців комунального майна.

Проєкт рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Стосовно регуляторного акта 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 цього регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичних даних.

У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань шляхом

аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акту.

Начальник відділу економіки

та інвестиційного розвитку Наталія ІВАЩЕНКО