

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності Івано- Франківської територіальної громади»

I. Визначення проблеми

Частиною другої статті 5 Закону України від 03 жовтня 2019 року №157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) перебачено, що особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених Законом і Порядком передачі майна в оренду, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 3 червня 2020 р.

Частиною другої статті 17 Закону визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна.

Слід відмітити, що у зв'язку з введенням в дію Закону Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 27.04.2007р., діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. Крім того, Законом не передбачено наявність саме такої методики, передбачена наявність Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

Таким чином, передача комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних підзаконних актів які б деталізували положення Закону.

З огляду на зазначене постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Департаментом комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради розроблено проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до нормативних актів з питань оренди об'єктів комунальної власності Івано-Франківської територіальної громади» (далі – проект акта, проект рішення міської ради), яким пропонується визначити окремі особливості передачі в оренду комунального майна Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, зокрема в розподілі повноважень та обов'язків між структурними підрозділами, а також затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади, якою в свою чергу 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		Так
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання,	Так	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону, 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.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону та за результатами опрацювання проблемних питань представниками Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинний регуляторний акт (Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 27.04.2007р.). Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «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-IX «Про оренду державного та комунального майна». Найбільш доцільна альтернатива.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей. Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 27.04.2007р., не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня

		2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», оскільки Законом такого рішення представницького органу місцевого самоврядування не передбачено.
Альтернатива 2	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.	відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна Івано-Франківської міської об'єднаної територіальної громади), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 468*.

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	-	468	468
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	100,00	100

* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна територіальної громади за даними стосовно кількості укладених орендодавцем договорів оренди комунального майна (468 станом на 01.09.2020).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 27.04.2007 року, не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», оскільки Законом такого акта Кабінету Міністрів України не передбачено.

Альтернатива 2	Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «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.	відсутні
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальної громади, так і її членів, оскільки забезпечується ефективно використання комунального майна, прямим результатом чого є наповнення 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.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 468 (одиниць).

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

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

№ з/п	Витрати	Чинна Методика*	Проект
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. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн.	7,2 грн	7,2 грн

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 інформувальних від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. 1 роб. год x 12 x 28,31=339,72 грн.	339,72 грн	339,72 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень 7,2+339,72= 346,92 грн.	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	468 ***	468
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	162 358,56 грн	162 358,56 грн

*Порівняння чинного акта та проекту 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».

*** Кількість чинних договорів оренди комунального майна станом на 01.09.2020.

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 державного регулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна без проведення аукціону.

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

Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону передача 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 міської ради 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 органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, засновником яких є Івано-Франківська міська рада, а також установам і організаціям у сфері охорони здоров'я, освіти, культури чи спорту, музеям,

засновником яких є Івано-Франківська обласна рада, 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.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинну Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 27.04.2007 року, буде визнано такою, що втратила чинність.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

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

Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктам господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

V. 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 органом місцевого самоврядування контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

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 проекту рішення міської ради 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.

VI. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проект акта 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.

Проект рішення міської ради набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією акта;
- 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.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно;
- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців комунального майна Івано-Франківської міської територіальної громади всіх організаційно-правових форм.

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

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

Стосовно регуляторного акта Департаментом комунальних ресурсів 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».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості нових договорів оренди та договорів, у які вносилися зміни з урахування положень Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

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. 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 на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися Департаментом комунальних ресурсів за допомогою статистичних даних.

**Директор Департаменту комунальних
ресурсів Івано-Франківської міської ради**

І.Гриненько