

**Аналіз регуляторного впливу  
проекту рішення Івано-Франківської міської ради  
«Про затвердження примірного договору оренди комунального  
майна»**

**I. Визначення проблеми**

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України», статтею 16 якого, зокрема, визначено, що договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

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 затвердження примірного договору оренди комунального майна» (далі – проект акта, проект рішення міської ради).

Зазначеним проектом рішенням міської ради затверджується Примірний договір оренди комунального майна, який застосовується щодо нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, орендодавцем якого виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

Наразі кількість чинних договорів оренди комунального майна Івано-Франківської міської територіальної громади, орендодавцем якого виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради, становить 450 договорів (за даними на кінець 2020 року).

Як сторона договірних орендних відносин територіальна громада має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковність.

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди та розміру орендної плати; 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:

<b>Групи (підгрупи)</b>	<b>Так</b>	<b>Ні</b>
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.

## **II. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна Івано-Франківської міської територіальної громади, орендодавцем якого виступає виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

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

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» та за результатами обговорення проблемних питань представниками виконавчих органів Івано-Франківської міської ради.

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Опис альтернативи</b>
Альтернатива 1	<p>Використовувати Примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820.</p> <p>Неврахування особливостей оренди комунального майна та розподілу повноважень між виконавчими органами Івано-Франківської міської ради.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Прийняття нового регуляторного акта.</p> <p>Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Неврахування особливостей оренди комунального майна та розподілу повноважень між виконавчими органами Івано-Франківської міської ради. Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до місцевого бюджету.
Альтернатива 2	Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди комунального майна затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування. Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до місцевого бюджету.	відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 450\* .

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	0	450	450
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	100	100

\* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними на кінець 2020 року.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Неврахування особливостей оренди комунального майна та розподілу повноважень між виконавчими органами Івано-Франківської міської ради. Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до місцевого бюджету.
Альтернатива 2	Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «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 ефективно використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення місцевого бюджету Івано-Франківської міської територіальної громади.

## **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: 450 (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 Постанова КМУ	Проект рішення міської ради
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. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	7,2 грн	7,2 грн
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, грн Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год.** (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год.} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн	433,32 грн	433,32 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн $7,2 + 433,32 = 440,52$ грн	440,52 грн	440,52 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання.	450	450
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	198234,00 грн	198234,00 грн
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн.	991170,00 грн	991170,00 грн

\* Порівняння чинної Постанови КМУ та проекту акта.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік».

### 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 вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна

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

##### **1. Механізм дії регуляторного акта.**

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття рішення Івано-Франківської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди комунального майна», та фактична реалізація його положень.

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

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

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

Виконавчому комітету Івано-Франківської міської ради для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів 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 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 функцій сторони договору (орендодавця) (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 проєкту 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 проєкт рішення міської ради 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.

Проект акта набере чинності з дня його офіційного опублікування.

## **VII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією акта;
- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно-правових форм комунального майна, орендодавцем яких є виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради.

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 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 Департаментом 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 акта.

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

**Ігор Гриненко**

«\_\_\_»\_\_\_\_\_2021 року