



Р І Ш Е Н Н Я
Івано-Франківської міської ради
(_____ сесія)
восьмого демократичного скликання

від _____

Про внесення змін до Методики
розрахунку орендної плати за оренду
об'єктів комунальної власності Івано-
Франківської міської територіальної
громади

Керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019р., Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 3 червня 2020 р., враховуючи лист Івано-Франківської дирекції АТ «Укрпошта» №13/525 від 30.03.2021 року та лист Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 03.06.2021 року №63-02/3040 «Про погодження проєкту рішення», а також пропозиції виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради (рішення виконавчого комітету міської ради від _____.____.2021 року №____), Івано-Франківська міська рада

вирішила:

1. Внести зміни до п. 2.8 Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, затвердженої рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2020 р. №400-3, виклавши абзац п'ятий в наступній редакції:

«- розміщення поштових відділень на території м. Івано-Франківська – 8%, розміщення поштових відділень на території сіл, що входять до складу Івано-Франківської міської територіальної громади – 1 грн. в рік;».

Міський голова

Руслан Марцінків

**Порівняльна таблиця до проекту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів
комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади»**

Діюча редакція	Пропонована редакція
<p>2.8 Орендна плата за договорами оренди, які продовжуються без проведення аукціону на підставі абзаців другого та п'ятого частини другої статті 18 Закону (окрім договорів, укладених з суб'єктами, зазначеними в п.2.7 цієї Методики та додатку до Методики), розраховуються із застосуванням наступних орендних ставок залежно від цільового призначення об'єктів:</p> <ul style="list-style-type: none"> - розміщення фінансових установ, банкоматів, телекомунікаційного обладнання – 40%; - розміщення аптек, аптечних пунктів, суб'єктів, що здійснюють діяльність з медичної практики – 20%; - розміщення об'єктів з продажу непродовольчих товарів, товарів пiдакцизної групи, платiжних термiналiв – 18%; - розміщення поштових відділень – 8%; <p>- розміщення громадських об'єднань, благодійних та релігійних організацій на площі, що не використовується для здійснення підприємницької діяльності – 1% (площею до 100 кв.м включно) та 7% (для частини площі, що перевищує 100 кв.м);</p> <ul style="list-style-type: none"> - розміщення суб'єктів господарювання, що надають послуги з обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій – 1%; - розміщення телерадіокомпаній – 3%; - інше цільове використання – 10%. 	<p>2.8 Орендна плата за договорами оренди, які продовжуються без проведення аукціону на підставі абзаців другого та п'ятого частини другої статті 18 Закону (окрім договорів, укладених з суб'єктами, зазначеними в п.2.7 цієї Методики та додатку до Методики), розраховуються із застосуванням наступних орендних ставок залежно від цільового призначення об'єктів:</p> <ul style="list-style-type: none"> - розміщення фінансових установ, банкоматів, телекомунікаційного обладнання – 40%; - розміщення аптек, аптечних пунктів, суб'єктів, що здійснюють діяльність з медичної практики – 20%; - розміщення об'єктів з продажу непродовольчих товарів, товарів пiдакцизної групи, платiжних термiналiв – 18%; - розміщення поштових відділень на території м. Івано-Франківська – 8%, розміщення поштових відділень на території сіл, що входять до складу Івано-Франківської міської територіальної громади – 1 грн. в рік; <p>- розміщення громадських об'єднань, благодійних та релігійних організацій на площі, що не використовується для здійснення підприємницької діяльності – 1% (площею до 100 кв.м включно) та 7% (для частини площі, що перевищує 100 кв.м);</p> <ul style="list-style-type: none"> - розміщення суб'єктів господарювання, що надають послуги з обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій – 1%; - розміщення телерадіокомпаній – 3%; - інше цільове використання – 10%.

**Аналіз регуляторного впливу
проєкту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за оренду
об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної
громади»**

I. Визначення проблеми

Статтею 18 Закону України від 03 жовтня 2019 року №157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) перебачено, що продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті. Без проведення аукціону можуть бути продовжені договори, які:

укладені та продовжуються вперше, за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше;

укладені без проведення аукціону з установами, організаціями, передбаченими частиною першою статті 15 Закону;

укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими частиною другою статті 15 Закону відповідно до вимог статті 15 Закону, крім випадків, передбачених абзацами одинадцятим та дванадцятим частини другої статті 15 Закону;

укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством.

Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Пунктом 2.8 Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, затвердженої рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2020 р. №400-3 (далі - Методика) визначено орендні ставки, що застосовуються при розрахунку орендної плати за договорами оренди, які продовжуються без проведення аукціону на підставі абзаців другого та п'ятого частини другої статті 18 Закону (окрім договорів, укладених з суб'єктами, зазначеними в п.2.7 Методики та додатку до Методики), залежно від цільового призначення об'єктів. Зокрема, для розміщення поштових відділень було встановлено орендну ставку в розмірі 8%.

Разом з цим, Постановою КМУ №714-р від 12 червня 2020 року визначено адміністративні центри та затверджено території територіальних громад Івано-Франківської області, у тому числі і Івано-Франківської міської територіальної громади до складу якої увійшли ряд сільських територіальних громад. Івано-Франківська міська територіальна громада стала правонаступником всього майна, прав та обов'язків відповідних сільських територіальних громад, а Івано-Франківська міська рада, її виконавчий комітет - правонаступниками прав та обов'язків відповідних сільських рад, їх виконавчих комітетів.

Враховуючи те, що відповідно до договорів оренди, укладених між приєднаними сільськими радами та операторами поштового зв'язку, останнім була встановлена орендна плата 1 грн. в рік, зважаючи на соціальну важливість функціонування таких суб'єктів у віддалених населених пунктах, 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 Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади» (далі – проект акта, проект рішення міської ради), яким пропонується встановити орендну плату для розміщення поштових відділень на території сіл, що входять до складу Івано-Франківської міської територіальної громади в розмірі 1 грн. в рік з метою підтримки операторів поштового зв'язку для надання якісних послуг населенню сіл, що приєдналися до Івано-Франківської міської територіальної громади.

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

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є впровадження заходів підтримки операторів поштового зв'язку для надання якісних послуг населенню сіл, що приєдналися до Івано-Франківської міської територіальної громади.

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 орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, затверджена рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2020р. №400-3) без змін. Припинення укладених з операторами поштового зв'язку договорів оренди, в зв'язку з їх нерентабельністю/малорентабельністю на території сільських рад, що приєдналися на підставі постанови КМУ №714-р від 12 червня 2020 року, що матиме наслідком значне утруднення отримання поштових послуг населенням цих територій.
Альтернатива 2	Внесення запропонованих змін до Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, затвердженої рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2020р. №400-3. Продовження укладених сільськими радами з операторами поштового зв'язку договорів оренди на попередніх умовах (в разі продовження без аукціону з підстав, передбачених Законом). Найбільш доцільна альтернатива.

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

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	відсутні
Альтернатива 2	Забезпечить збереження рівня якості отримання поштових послуг населенням сільських територій, що приєдналися до м. Івано-Франківська.	відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна Івано-Франківської міської територіальної громади), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 1*.

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	1	-	1
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100,00	-	100

* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна територіальних громад сіл, що приєдналися до м. Івано-Франківська за даними стосовно кількості укладених орендодавцями договорів оренди комунального майна.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Відповідно до Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Івано-Франківської міської територіальної громади, затвердженої рішенням Івано-Франківської міської ради від 24.12.2020р. №400-3 в розмірі 8% від ринкової вартості об'єктів оренди в рік.
Альтернатива 2	Зменшить фінансове навантаження на операторів поштового зв'язку, дозволить не припиняти діючі договори оренди по мірі їх закінчення та продовжити надавати послуги поштового зв'язку мешканцям сільських територій, що увійшли до складу Івано-Франківської МТГ, безпосередньо на відповідній території.	1 грн без ПДВ в рік

Регуляторний акт захищає інтереси як членів територіальної громади, так і суб'єктів господарювання, оскільки забезпечується зменшення фінансового навантаження на операторів поштового зв'язку на територіях, де розміщення поштових відділень є нерентабельним/малорентабельним, що в свою чергу дозволить забезпечити мешканців цих територій послугами поштового зв'язку на відповідному рівні.

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.

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

Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої статті 18 Закону, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Відповідно договори оренди, укладені з операторами поштового зв'язку на територіях населених пунктів, що приєдналися до Івано-Франківської МТГ, з річним розміром орендної плати 1 грн. в рік будуть продовжуватись на таких же умовах.

Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Департаменту комунальних ресурсів 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 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 своїх 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:

- кількість продовжених договорів оренди з суб'єктами господарювання, що орендують комунальне майно на території приєднаних сіл, для розміщення відділень поштового зв'язку;

- кількість укладених нових договорів оренди з суб'єктами господарювання, що орендують комунальне майно на території приєднаних сіл, для розміщення відділень поштового зв'язку;

- кількість суб'єктів господарювання, що надають послуги поштового зв'язку на території приєднаних сіл в орендованому комунальному майні.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів 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 угод про продовження договорів оренди, укладених з суб'єктами господарювання, що надають послуги поштового зв'язку, з урахування змінених 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**

Ігор Гриненко

«_____»_____2021 року