

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту рішення Коростенської міської ради
«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів
комунальної власності Коростенської міської територіальної громади»**

Аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ) розроблено на виконання та з дотриманням вимог статті 8 Закону України від 11.09.2003 №1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та з урахуванням Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами).

I. Визначення проблеми

01 лютого 2020 року введено в дію новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX (далі – новий Закон), відповідно до якого змінилась процедура передачі майна в оренду та продовження орендних відносин, запроваджено електронні аукціони з використанням електронної торгової системи, змінилась процедура визначення вартості об'єкта оренди, розширено коло суб'єктів, які наділені розпорядчими повноваженнями, об'єкти оренди згруповано в переліки двох типів: ті, які передаються в оренду через аукціон та ті, які без аукціону, тощо.

Частиною другої статті 17 нового Закону визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, затверджувати яку Законом надано можливість саме представницьким органам місцевого самоврядування.

Рішенням 35 сесії VI скликання Коростенської міської ради від 28.08.2014 року №1562 було затверджено Положення про впорядкування умов оренди комунального майна в місті Коростені (далі - Положення), який містив розділ VIII. Орендна плата та порядок її нарахування, а також Додаток 3. Орендні ставки за використання нерухомого майна територіальної громади міста Коростеня. Крім того, рішенням 14 сесії VII скликання Коростенської міської ради від 18.05.2017 року №666 були внесені зміни, що стосувались переважно розширення кола орендарів та цільового використання нерухомого майна.

Проте, вказаний документ може на сьогодні бути застосований лише в частині, що не суперечить вимогам нового Закону, так як не містить положень та особливостей орендних відносин, впроваджених Законом, зокрема тих, що перелічені в першому абзаці даного розділу.

Внесення змін до Положення з метою приведення його у відповідність до зміненого законодавства є недоцільним. Враховуючи складність питання, вбачаємо за доцільне поступову розробку нового або нових місцевих нормативних документів щодо порядку та умов оренди комунального майна в Коростенській міській територіальній громаді.

Так, даним проєктом рішення пропонується затвердити Методику розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади, зокрема: формули розрахунку місячної орендної плати, чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати, орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону, та

орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди без аукціону.

Даний документ буде враховувати вимоги чинного законодавства, а також інтереси місцевих жителів, організацій, установ та підприємств, що надають соціально-значущі послуги в Коростенській міській територіальній громаді та забезпечують її життєдіяльність.

Станом на 01.06.2021 року в Коростенській міській територіальній громаді 92 орендаря комунального майна, з яких 57 – суб'єкти господарювання, 13 – громадські об'єднання, 22 – установи та організації, що фінансуються з місцевих бюджетів та комунальні підприємства, 15 балансоутримувачів. Надходження від орендної плати у 2020 році склали 935,7 тис.грн. (152,8% показника 2019 року), очікуване надходження в 2021 році – 1,0 млн.грн.

Станом на 01.06.2021 року відповідно до аналізу діючих договорів оренди, кількість орендарів-суб'єктів господарювання, які мають право на продовження договорів оренди без проведення аукціону, становить 32%. Але спрогнозувати чи скористаються вони таким правом, подавши заяви через електронну торгову систему за 3 місяці до закінчення терміну дії договорів згідно з вимогами нового Закону, не можливо.

Запропонований регуляторний акт захищає інтереси як органу місцевого самоврядування, так і громади, оскільки забезпечується ефективно використання комунального майна, в результаті чого наповнюється міський бюджет.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	+
Органи місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Проблема не може бути розв'язання за допомогою ринкових механізмів, оскільки, відповідно до ст. 1 ЗУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» регуляторний акт – це прийнятий уповноваженим регуляторним органом нормативно-правовий акт, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання. Крім того, Законом визначено право затверджувати Методику розрахунку орендної плати представницьким органам місцевого самоврядування, яким є Коростенська міська рада.

II. Цілі державного регулювання

Прийняття регуляторного акта дасть можливість:

1 – забезпечити правове регулювання орендних відносин в частині розрахунку орендної плати на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених новим Законом;

2 – врахувати інтереси жителів Коростенської міської територіальної громади щодо максимізації доходів від оренди комунального майна;

3 – забезпечити відкритість, доступність інформації щодо нарахування та розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади, забезпечити високий рівень довіри до органів

місцевого самоврядування, як до суб'єкта господарсько-правових відносин.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити чинним Положення про впорядкування умов оренди комунального майна в місті Коростені, затверджене рішенням 35 сесії VI скликання Коростенської міської ради від 28.08.2014 року №1562, в частині розрахунку орендної плати та застосування ставок, та не керуватись чинною Методикою розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.</p> <p>Невідповідність вимогам нового Закону. Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Скасувати чинне Положення про впорядкування умов оренди комунального майна в місті Коростені, затверджене рішенням 35 сесії VI скликання Коростенської міської ради від 28.08.2014 року №1562, в частині розрахунку орендної плати та застосування ставок, та керуватись чинною Методикою розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.</p> <p>Невідповідність вимогам нового Закону та не врахування інтересів жителів Коростенської міської територіальної громади. Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 3	<p>Прийняти новий місцевий регуляторний акт: рішення Коростенської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади», що відповідає вимогам Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на орган місцевого самоврядування:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні, крім того, що не буде витрачено часу для розробки регуляторного акту проведення регуляторної процедури.	Не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом. Існує ризик недоотримання надходжень до міського бюджету від оренди.
Альтернатива 2	Відсутні	Не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом. Існує ризик недоотримання надходжень до міського бюджету від

		оренди.
Альтернатива 3	Будуть врегульовані орендні відносини в громаді в частині нарахування орендної плати відповідно до вимог нового Закону. Забезпечення виконання цілей державного регулювання (розділ II. даного АРВ).	

Оцінка впливу на суб'єктів господарювання:

Визначення кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під регулювання, станом на 01.06.2021 року:

Показник	Мікро-підприємництво	Мале підприємництво	Велике та середнє підприємництво	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	18	-	-	18
Питома вага групи у загальній кількості, %	100,0	-	-	100,0

Спрогнозувати кількість суб'єктів господарювання, які в майбутньому скористуються правом на продовження договорів оренди без проведення аукціону не можливо.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Відсутність правового регулювання орендних відносин на місцевому рівні та не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом.
Альтернатива 2	відсутні	Відсутність правового регулювання орендних відносин на місцевому рівні та не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом. Не враховано інтереси Коростенської міської територіальної громади (в т.ч. суб'єктів господарювання).
Альтернатива 3	Забезпечено правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні та враховано особливості оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом. Впроваджено чіткі та зрозумілі правила нарахування орендної плати за об'єкти оренди комунальної власності Коростенської міської територіальної громади. Враховано інтереси суб'єктів господарювання Коростенської міської територіальної громади.	відсутні

Розрахунки витрат для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва не здійснюються, так як станом на момент проведення АРВ даний регуляторний акт на них не розповсюджується.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Альтернатива	Бал результативності	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)
Альтернатива 2	1	цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)
Альтернатива 3	4	цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті

Вигоди та витрати щодо кожної альтернативи співпадають в аналізах щодо впливу регуляторного акту на сторони орендних відносин та наведені в п.2 «Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей». Тому обрання Альтернативи 3 є беззаперчним.

Зовнішні фактори, що мають майже однаковий вплив на всі альтернативи є:

- зміни до законодавства;
- суспільно-політична ситуація в країні;
- пандемія COVID-19 та пов'язана з цим ситуація в країні та світі.

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

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 пропонується залишити перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря). Певній категорії орендарів, таким як органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, комунальні некомерційні підприємства, засновником яких є Коростенська міська рада та які включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, а також організації, установи, заклади, які утримуються за рахунок бюджету Коростенської міської територіальної громади, заплановано встановити річну орендну плату 1 грн./рік.

У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з міського бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Таким чином, для розв'язання проблеми передбачаються наступні заходи:

1. Оприлюднення проекту рішення міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської

міської територіальної громади» з метою отримання зауважень та пропозицій.

2. Консультації з суб'єктами господарювання, розгляд та оцінка даного проєкта рішення та АРВ Державною регуляторною службою України.

3. Прийняти рішення Коростенської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду об'єктів комунальної власності Коростенської міської територіальної громади» за процедурою, визначеною Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та згідно з нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта

Додаткові витрати на виконання вимог регуляторного акта для органу місцевого самоврядування, а саме для Коростенської міської ради, відсутні, оскільки реалізація заходів та контроль за ефективним використанням комунального майна здійснюється в межах службових обов'язків і повноважень відділу комунальної власності управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради та балансоутримувачів об'єктів оренди.

Приблизний розрахунок витрат малого підприємництва:

М- ТЕСТ малого підприємництва

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 2021 році (враховуючи карантинні обмеження, зміни до законодавства тощо).

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	- Робоча зустріч - Он-лайн консультації - Консультації в телефонному режимі	15	Доведення до відома до орендарів та балансоутримувачів вимог нового Закону, запропонованого проєкту рішення щодо запровадження нової Методики розрахунку орендної плати, орендні ставки. При розробці проєкту регуляторного акта враховано думку суб'єктів господарювання та всіх зацікавлених, які надавали обґрунтовані пропозиції.

Таблиця буде уточнена за результатами закінчення терміну прийому пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акту.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єкти малого підприємництва (мікро- та малі):

- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, станом на 01.06.2021 року – 18, що є представниками мікро-підприємництва (100%).

Спрогнозувати кількість підприємців, які скористаються правом на продовження договорів оренди без проведення аукціону у майбутньому (як мінімум через 5 років) неможливо, оскільки потенційним орендарем комунального майна може стати будь-який суб'єкт господарювання (за винятком осіб, які не можуть бути орендарями відповідно до Закону), таким чином, можлива кількість суб'єктів господарювання, на яких може поширюватись регулювання, - це вся кількість суб'єктів господарювання, зареєстрованих в нашій державі і не тільки. Оскільки, відповідно до ст. 4 нового Закону орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

3. та 4. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Додаткових витрат на виконання вимог регулювання у суб'єктів малого підприємництва не передбачається, оскільки підприємець буде сплачувати орендну плату як і сплачував, крім випадку, коли при продовженні договору оренди може змінитись сума орендної плати в залежності від прийнятої Методики, але на скільки і в яку сторону буде дана зміна спрогнозувати не можливо (орендна плата на одного орендодавця варіюється від 50 до 150 грн./кв.м). Всі інші витрати (сплата податків, адміністративні витрати тощо) не залежать від виконання даного регуляторного акту.

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

З метою пом'якшення дії регулювання, недопущення значного податкового навантаження на суб'єкти господарювання-представників мікропідприємництва, до прийняття рішення сесією міської ради орендні ставки можуть переглядатись в сторону їх зменшення.

VII. Обґрунтування 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.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акту

Для відстеження результативності дії регуляторного акта визначено такі показники:

Показники результативності	Значення
Розмір надходжень до міського бюджету від орендної плати, млн.грн./рік	1,0
Кількість орендарів, всього суб'єктів	92
Кількість об'єктів, що перебувають в оренді, од.	175
Загальна площа об'єктів оренди, тис. кв.м	25,0

Кількість укладених договорів оренди без аукціону, од.	показник буде визначено після базового відстеження результативності акта
Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень акту, %	98,0

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

Стосовно регуляторного акта розробником (відділом комунальної власності управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради) 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, 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 за допомогою статистичних даних, отриманих від фінансового управління виконавчого комітету Коростенської міської ради та відділу комунальної власності управління земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Коростенської міської ради. Для оцінки впливу регулювання будуть проведені консультації, робочі зустрічі тощо.

Міський голова

Володимир МОСКАЛЕНКО