

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення Вижницької районної ради VIII скликання «Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району Чернівецької області»

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160/IV (зі змінами) та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 (зі змінами).

I. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання господарських відносин

1 лютого 2020 року введено в дію новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. № 157-IX (далі-Закон), крім того, протягом 2020-2021 років до нього неодноразово було внесено зміни. Положення Закону свідчать про повну трансформацію відносин у сфері оренди державного та комунального майна. Зокрема, кардинально змінюється процедура передачі майна в оренду, продовження орендних відносин, а саме, запровадження цих процедур через використання електронної торгової системи, змінюється процедура визначення вартості об'єкта оренди, також, розширено коло суб'єктів, які наділені розпорядчими повноваженнями, пропонується систематизувати об'єкти оренди за певними переліками. Використання електронної торгової системи дозволить значно підвищити попит на оренду комунального майна завдяки сучасним електронним сервісам, дасть можливість дистанційної подачі заяви та документів щодо отримання права оренди комунального майна, нівелюватиме будь-які можливі домовленості між учасниками торгів чи сумніви щодо прозорості процедури визначення орендаря, тобто виключить будь-які корупційні ризики.

Також, Закон передбачає затвердження Кабінетом Міністрів України ряду підзаконних нормативно-правових актів щодо оренди державного та комунального майна та можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження нормативних актів щодо комунального майна з метою врахування особливостей такого майна. Зокрема, щодо комунального майна Законом передбачено можливість затвердження представницькими органами місцевого самоврядування Примірного договору оренди (стаття 16), Методики розрахунку орендної плати, в тому числі і орендних ставок, Порядку розподілу орендної плати (стаття 17), Порядку виконання контрольних функцій (стаття 26), Додаткового переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню (стаття 18) тощо.

Рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Вижницької районної ради VII скликання від 01 жовтня 2020 року №98-38/20 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району», та рішенням шостої сесії Вижницької районної ради VII скликання від 21 квітня

2016 року №115-6/160 «Про управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району», було затверджено ряд локальних нормативно – правових актів з питань оренди комунального майна територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району. Проте, ці документи не можуть застосовуватись в подальшому, оскільки не відповідають, а інколи і суперечать зміненому законодавству з питань оренди комунального майна.

Внесення змін до вказаних документів з метою приведення їх у відповідність до зміненого законодавства є недоцільним з огляду на правила нормо-проектувальної техніки нормативно-правових документів. Отже, на сьогодні існує необхідність затвердження передбачених Законом нормативно-правових актів з питань оренди комунального майна територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.

Відповідно з проектом рішення пропонується затвердити Порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району Чернівецької області та: Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (Додаток 1 до Порядку); Перелік критеріїв оцінювання організацій/установ, які мають право на отримання майна в оренду без проведення аукціону (Додаток 2 до Порядку); Перелік документів, що подаються потенційними орендарями, які звернулися із заявою про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або заявою про оренду об'єкта з Переліку другого типу (Додаток 3 до Порядку); Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Вижницького району Чернівецької області (Додаток 4 до Порядку); Звіт про здійснення періодичного контролю об'єкта оренди (Додаток 5 до Порядку).

В цілому прийняття даного рішення дасть змогу реалізувати норми нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна», зокрема, передавати в оренду об'єкти комунальної власності, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (крім землі) на конкурентних засадах способом проведення електронного аукціону з надання майна в оренду (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди) з врахуванням особливостей комунального майна в межах, визначених цим Законом. Також, затвердження Додаткового переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню, дасть змогу закріпити за конкретними підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню району, право на продовження договорів оренди без проведення аукціону.

Оренда майна є одним із методів ефективного управління комунальним майном та джерелом наповнення районного бюджету.

Отже, передача об'єктів комунальної власності в оренду через електронну торгову систему забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить

високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування, як до суб'єкта господарсько-правових відносин.

Основні групи на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	+
Держава в особі органів місцевого самоврядування	+	-
Суб'єкти господарювання,	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємства	+	-

II. Цілі державного регулювання

Прийняття регуляторного акта дасть можливість:

1. Забезпечити правове регулювання орендних відносин на районному рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених новим Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

2. Реалізувати норми нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», зокрема, передавати в оренду об'єкти комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (крім землі) на конкурентних засадах;

3. Максимізувати доходи від оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району;

4. Забезпечити високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключити корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, 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. Збереження ситуації, яка існує на цей час	1. Не дозволить досягти цілей державного регулювання, оскільки, чинні локальні нормативні правові акти Вижницької районної ради з питань оренди не відповідають зміненому законодавству з питань оренди комунального майна, не передбачають механізму передачі майна в оренду через електронну торгову систему. 2. Відсутність правового регулювання орендних відносин на районному рівні та не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

	3. Не буде максимізовано доходи від оренди комунального майна.
Альтернатива 2. Прийняття запропонованого проекту рішення	<p>1. Забезпечить правове регулювання орендних відносин на районному рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених Законом. Відповідно до положень нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» будуть прийняті локальні–нормативні акти щодо оренди нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району Чернівецької області.</p> <p>2. Прийняття запропонованих нормативних актів дасть змогу реалізувати норми нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених цим Законом. А саме, передавати в оренду об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (крім землі) на конкурентних засадах.</p> <p>3. Дасть змогу максимізувати доходи від оренди нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.</p> <p>4. Забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування як до суб'єкта господарсько-правових відносин.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Відсутні	Не дозволить досягти цілей державного регулювання, оскільки, чинні локальні нормативно-правові акти Вижницької районної ради з питань оренди не відповідають зміненому законодавству з питань оренди комунального майна, не передбачають

		механізму передачі майна в оренду через електронну торгову систему.
Альтернатива 2.	Забезпечить правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених Законом. Відповідно до положень нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» будуть прийняті локальні нормативні акти щодо оренди комунального майна територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 25*

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	10	10	-	20
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	+	50 %	50%	+	100%

* На прикладі, згідно даних кількості укладених договорів оренди Вижницької районної ради

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Відсутні	Не дозволить досягти цілей державного регулювання, оскільки, чинні локальні нормативно-правові акти Вижницької районної ради з питань оренди не відповідають зміненому законодавству з питань оренди комунального майна, не передбачають

		механізму передачі майна в оренду через електронну торгову систему.
Альтернатива 2.	Забезпечить правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених Законом. Відповідно до положень нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» будуть прийняті локальні нормативні акти щодо оренди комунального майна територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.	Відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання, здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1.	1	Є недоцільним, оскільки не дозволить досягти цілей державного регулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2.	4	Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути реалізовані повною мірою.

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

Запропоновані механізми регуляторного акта, за допомогою яких можна розв'язати проблему:

- прийняття запропонованого проекту рішення:
 - * затвердити Порядок передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району Чернівецької області та:
 - Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (Додаток 1 до Порядку);
 - Перелік критеріїв оцінювання організацій/установ, які мають право на отримання майна в оренду без проведення аукціону (Додаток 2 до Порядку);
 - Перелік документів, що подаються потенційними орендарями, які звернулися із заявою про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або заявою про оренду об'єкта з Переліку другого типу (Додаток 3 до Порядку);
 - Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Вижницького району Чернівецької області (Додаток 4 до Порядку);
 - Звіт про здійснення періодичного контролю об'єкта оренди (Додаток 5 до Порядку).;
 - * вважати такими, що втратили чинність:
 1. рішення позачергової тридцять восьмої сесії районної ради VII скликання від 01 жовтня 2020 року №98-38/20 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району»;
 2. затверджені рішенням шостої сесії районної ради VII скликання від 21 квітня 2016 року №115-6/160 «Про управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст Вижницького району»:
 - Порядок надання в оренду, позичку (безоплатне користування) майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району (додаток 1);
 - Порядок проведення Конкурсу на право оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району (додаток 2);
 - Типовий договір оренди, позички індивідуального визначеного (нерухомого або іншого) майна спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району (додаток 3);
 - Методика розрахунку орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл, селища, міст району та пропорції її розподілу (додаток 5);
 - Порядок надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна за рахунок власних коштів орендаря (додаток 6);

- інформування громадськості про вимоги регуляторного акта, шляхом розміщення його на офіційних веб-сайтах Вижницької районної ради;
- організація виконання вимог регулювання.

VI. 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

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання: виконання вимог регуляторного акта не призводить до виникнення додаткових витрат з боку органу місцевого самоврядування (здійснюється виконавчим апаратом районної ради у межах службових повноважень).

Розрахунок витрат суб'єктів господарювання: виконання вимог регуляторного акта не призведе до додаткових витрат кожного суб'єкта господарювання. Кожен суб'єкт господарювання на власний розсуд обирає для себе, чи скористатись йому своїм правом на оренду комунального майна та чи прийнятні для нього умови отримання майна в оренду.

Крім того в ході проведення електронного аукціону на право оренди, суб'єкт господарювання самостійно пропонує прийнятний для нього розмір орендної плати враховуючи розмір стартової орендної плати розрахованої відповідно до вимог законодавства.

ТЕСТ малого підприємництва (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 (далі - СМП) не проводилися, оскільки даним проектом рішення районна рада реалізує передбачену новим Законом України «Про оренду державного та комунального майна» можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження нормативних актів щодо комунального майна в чітких межах визначених Законом з метою врахування особливостей комунального майна.

2. Попередня оцінка впливу регулювання на СМП

Кількість суб'єктів господарювання, на які поширюватиметься регулювання та питому вагу СМП у загальній кількості суб'єктів господарювання визначити не можливо, 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 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендарями можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

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

Номер п/п	Найменування оцінки	Період регулювання у перший рік (стартовий рік)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	н/п	н/п	н/п
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	н/п	н/п	н/п
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	н/п	н/п	н/п
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	н/п	н/п	н/п
5	Інші процедури	н/п	-	-
6	Разом, гривень	0,00	X	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць*	-	-	-
8	Сумарно, гривень	0,00	X	X

* показник не встановлено, оскільки розрахувати кількість суб'єктів, які виявлять бажання взяти в оренду майно вперше, розрахувати неможливо.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачені.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання.

Запропонованим проектом рішення районна рада реалізує передбачену Законом України «Про оренду державного та комунального майна» можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійного розроблення та затвердження нормативних актів щодо комунального майна в чітких межах визначених Законом, з метою врахування особливостей комунального майна та не покладає на суб'єктів малого підприємництва будь-

яких додаткових витрат не передбачених законодавством з питань оренди комунального майна.

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

Неможливе, оскільки такі заходи не передбачено Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта є необмеженим з моменту набрання його чинності, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Досягнення цілі державного регулювання, задля якого пропонується регуляторний акт, може бути охарактеризовано наступними кількісними та якісними показниками, значення яких має змінитися за вимірюваний період:

Кількісні показники:

- кількість укладених договорів оренди;
- розмір надходжень від орендної плати;
- розрахований середній розмір нарахованої орендної плати за 1 кв.м.

Якісні показники:

- Забезпечення правового регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах дозволених Законом. Відповідно до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» будуть прийняті локально–нормативні акти щодо оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.

- Прийняття Порядку передачі в оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району Чернівецької області та: Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району (Додаток 1 до Порядку); Переліку критеріїв оцінювання організацій/установ, які мають право на отримання майна в оренду без проведення аукціону (Додаток 2 до Порядку); Переліку документів, що подаються потенційними орендарями, які звернулися із заявою про включення об'єкта оренди до Переліку другого типу або заявою про оренду об'єкта з Переліку другого типу (Додаток 3 до Порядку); Переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Вижницького району Чернівецької області (Додаток 4 до Порядку); Звіту про здійснення періодичного контролю об'єкта оренди (Додаток 5 до Порядку) - дасть змогу реалізувати норми нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах дозволених цим Законом.

- Буде забезпечено високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключено корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечено високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування, як до суб'єкта господарсько-правових відносин.

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

Орендодавцем буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження результативності регуляторного акта в строки, установлені статтею 10 ЗУ «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 урахуванням положень нової Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Вижницького району.

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 та розміру надходжень від орендної плати до районного бюджету й розрахованого середнього розміру нарахованої орендної плати за 1 кв.м.

Завідувачка відділу з питань
забезпечення повноважень щодо управління
об'єктами спільної власності, інформаційно-
комунікативних зв'язків, інвестицій та
співробітництва виконавчого апарату районної ради

Олена ЧЕПУХ