**Аналіз регуляторного впливу**

**до проєкту рішення Вараської міської ради**

**«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади»**

1. **Визначення проблеми.**

На сьогодні відносини оренди державного та комунального майна регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон), частиною 2 ст. 17 якого передбачається, що у разі передачі в оренду майна (комунального майна) без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницьким органом місцевого самоврядування. У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику, застосовується затверджена Кабінетом Міністрів України. Однак, Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №630, не передбачає можливості встановлення орендної плати у розмірі 1 гривні на рік для орендарів, що фінансуються з місцевих бюджетів, а також певних груп орендарів, що надають соціально важливі послуги для територіальної громади.

На теперішній час у м. Вараш наявна Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, затверджена рішенням міської ради від 28.10.2011 № 229. Проте сам нормативний документ зовсім не відповідає вимогам чинного законодавства у сфері оренди та потребує скасування.

Передача в оренду комунального майна є ефективним і перспективним управлінським рішенням, що не лише дає змогу зберегти майно Вараської міської територіальної громади, а і сприяє розвитку підприємництва і є джерелом наповнення місцевого бюджету.

Станом на 01.07.2022 на обліку знаходиться 119 договорів оренди об’єктів комунального майна Вараської міської територіальної громади, з них 85 орендарів:

20 - бюджетні установи;

55 - суб’єкти господарювання (38 - ФОП, 17 – інші юридичні особи);

10 – інші.

Із 55 суб’єктів господарювання, що є орендарями комунального майна, 9 суб’єктів мають право на продовження договорів оренди відповідно до Закону на тих же умовах, у разі, якщо цей договір продовжується вперше.

Проектом Методики пропонуються річні орендні ставки для орендарів, визначених ст.15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на рівні ставок, визначених у методиці розрахунку орендної плати за державне майно, окрім тих, кому додатково встановлена річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні:

* органам державної влади та місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам тощо, які повністю фінансуються з державного та/або місцевого бюджетів;
* Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
* музеям, які утримуються за рахунок державного та/або місцевого бюджетів;
* державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
* Пенсійному фонду України та його органам;
* національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного та/або місцевих бюджетів;
* підприємствам, установам організаціям, шо внесені до Переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Вараської міської територіальної громади, що затверджується рішенням Вараської міської ради (окрім Акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» та Акціонерного товариства «Укрпошта»);
* релігійним організаціям для забезпечення проведення релігійних обрядів, церемоній та надання освітніх і соціальних послуг;
* комунальним закладам охорони здоров’я, які утримуються з державного та/або місцевих бюджетів, та комунальним некомерційним підприємствам, що утворилися у результаті реорганізації державних та комунальних закладів охорони здоров’я.

Для суб’єктів господарювання, які мають право на продовження договорів оренди без аукціону, залишені орендні ставки, визначені у методиці розрахунку орендної плати за державне майно.

Враховуючи викладене, виникла необхідність затвердження нового регуляторного акту. В результаті прийняття проєкту рішення Вараської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади» процедура передачі в оренду майна комунальної власності буде приведена у відповідність до вимог чинного законодавства.

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

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

Застосування ринкових механізмів для вирішення вказаної проблеми не є можливим, оскільки відповідно до п.2 ст. 17 Закону у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата щодо комунального майна визначається відповідно до Методики орендної плати, затвердженої представницькими органами місцевого самоврядування.

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів, в тому числі і наявної методики, в зв’язку з їх невідповідності чинному законодавству з питань оренди державного та комунального майна, а також відсутністю в них механізмів регулювання орендних відносин. Отже, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний новий нормативно-правовий акт місцевого рівня.

**ІІ. Цілі регулювання**

Основними цілями регулювання є:

- створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, орендодавця, балансоутримувача) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної/місячної, добової, погодинної) відповідно до орендних ставок та цільового призначення для орендарів, які мають право на укладання договорів оренди (продовження) без аукціону;

- приведення у відповідність до вимог чинного законодавства процедури розрахунку орендної плати за оренду майна комунальної власності Вараської міської територіальної громади;

- встановлення доцільних та обґрунтованих орендних ставок із урахуванням місцевих особливостей у сфері оренди комунального майна;

- забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна.

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

1. ***Визначення альтернативних способів***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Опис альтернативи** |
| Альтернатива 1 **Прийняття рішення** | Прийняття регуляторного акта дозволить вирішити існуючі проблеми щодо розрахунку орендної плати для орендарів, визначених ст.15 Закону, визначення орендної плати для бюджетних установ, що фінансуються з місцевих бюджетів, а також орендарям, що продовжують договори оренди вперше. Приведення діючого механізму врегулювання орендних відносин у відповідність до вимог Закону |
| Альтернатива 2 **Застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №630** | Застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №630, не вирішує соціальних проблем місцевого рівня та не передбачає застосування річної орендної плати у розмірі 1 гривні для орендарів, що фінансуються з місцевих бюджетів, що в свою чергу збільшує навантаження на місцеві бюджети. |

1. ***Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей***

*2.1 Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування).*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1 | - забезпечить реалізацію Закону;  - забезпечить орендарів, які мають право на укладання договору оренди без проведення аукціону, чітким механізмом розрахунку орендної плати в залежності від цільового використання;  - приведення нормативного акту місцевого самоврядування у відповідність до чинного законодавства України;  - забезпечення оренди комунального майна для розміщення бюджетних установ (організацій) міста, та економії коштів на їх утримання. | Витрати часу та матеріальних ресурсів на забезпечення виконання вимог регуляторного акта, проведення процедур з відстеження результативності його дії |
| Альтернатива 2 | Немає, оскільки Методика розрахунку орендної плати за державне майно не передбачає можливість оренди майна за 1 грн. на рік:  - органам місцевого самоврядування та іншим бюджетним установам;  - певним групам орендарів, що надають соціально важливі послуги для територіальної громади | Збільшення навантаження на бюджетні установи, що фінансуються з місцевого бюджету, пов’язане з орендою комунального майна. |

*2.2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1 | Не буде додаткових витрат бюджетних установ на оренду комунального майна, що позитивно відобразиться на розвитку соціальних сфер.  Певні групи орендарів, що надають соціально важливі послуги, будуть мати можливість якісніше та у більшому обсязі здійснювати свою соціальну діяльність на користь громади. | Витрати відсутні |
| Альтернатива 2 | Не передбачається | Витрати відсутні. |

*2.3. Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання*.

Оцінку впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання здійснено з урахуванням діючих договорів оренди комунального майна, орендарями яких є суб’єкти підприємництва.

Станом на 01.07.2022 загальна кількість суб’єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становить 9 одиниць, оскільки мають право на продовження договорів оренди без аукціону (продовжуватимуться вперше), на яких і розповсюджується зазначене регулювання.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показник** | **Великі** | **Середні** | **Малі** | **Мікро** | **Всього** |
| Кількість суб’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | **-** | **-** | 9 | - | **9** |
| Питома вага групи у загальній кількості, % |  |  | 100 |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1 | Забезпечення прозорого механізму визначення орендної плати. | Витрати на здійснення ринкової (оціночної) вартості об’єкта. |
| Альтернатива 2 | Забезпечення прозорого механізму визначення орендної плати. | Витрати на здійснення ринкової (оціночної) вартості об’єкта. |

Тобто, за будь-якої альтернативи і вигоди, і витрати суб’єктів господарювання будуть одинакові.

**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 бала** |
| Альтернатива 1 | 4 | У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети у сфері орендних відносин. Альтернатива є найбільш оптимальною |
| Альтернатива 2 | 1 | Не передбачає застосування річної орендної плати у розмірі 1 гривні для орендарів, що фінансуються з місцевих бюджетів, та певних груп орендарів, що надають соціально важливі послуги для територіальної громади |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Рейтинг результативності** | **Вигоди (підсумок)** | **Витрати (підсумок)** | **Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу** |
| Альтернатива 1 | Зменшення витрат на утримання бюджетних установ.  Полегшення умов для відкриття нових об’єктів соціального призначення.  Покращення надання адміністративних послуг. | Відсутні | Встановлення однозначних, прозорих вимог для отримання права на оренду майна комунальної власності без аукціону.  Виконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна. |
| Альтернатива 2 | Немає | Для органів місцевого самоврядування – 3 % річних від ринкової вартості майна.  Для місцевих бюджетних установ – 4 % річних від ринкової вартості майна.  Для релігійних організацій та установ, що надають соціально важливі послуги – від 3 до 7 % річних від ринкової вартості майна. | Відсутність пільгової орендної плати для бюджетних установ, що збільшить навантаження в зв’язку з їх утримання через такі витрати. Невиконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна; |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Рейтинг** | **Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи** | **Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта** |
| Альтернатива 1 | Розроблення та прийняття проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить забезпечити дотримання передбачених законодавством вимог щодо оренди майна та врахувати місцеві особливості у сфері оренди комунального майна | Зовнішніми чинниками, що впливатимуть на дію регуляторного впливу (організаційні, соціальні, політичні) є:   * нестабільна економічна та політична ситуація у державі/регіоні; * зміна чинного законодавства у сфері орендних відносин; * неналежне виконання орендарями умов договорів оренди. |
| Альтернатива 2 | Не може бути застосований, оскільки застосування державної методики не вирішує поставлених завдань у сфері оренди комунального майна | Х |

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

Запропонований проект рішення:

передбачає механізм розрахунку орендної плати з урахуванням незалежної оцінки майна та відповідної орендної ставки;

забезпечує гарантоване право на оренду для пільгової категорії орендарів відповідно до ст. 15 Закону;

гарантує територіальній громаді збереження комунального майна та його ефективне використання.

Відповідно до Закону передача державного та комунального майна в оренду відбувається на аукціоні. При цьому ст. 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 Методика розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря), при цьому бюджетним установам, які повністю фінансуються за рахунок державного та/або місцевого бюджету, а також певним іншим організаціям буде встановлено річну орендну плату 1 грн./рік.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати. Наявну Методику розрахунку орендної плати за оренду комунального майна та пропорції її розподілу, затверджену рішенням міської ради від 28.10.2011 № 229, буде визнано такою, що втратила чинність.

Для реалізації поставленої мети пропонується проведення наступних заходів:

- проведення інформаційних заходів із суб’єктами господарювання, щодо необхідності впровадження такого документа відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

- розробка та оприлюднення проєкту рішення Вараської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади»;

- обґрунтоване прийняття або відхилення пропозицій щодо регуляторного акту;

- прийняття рішення Вараської міської ради.

Механізмом дії даного регуляторного акту є створення єдиного універсального документа – Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади, яким будуть керуватися орендодавці з метою запровадження єдиних вимог до розрахунку орендної плати комунального майна Вараської міської територіальної громади. Захисту інтересів орендодавців та орендарів і забезпечення ефективного використання нерухомого майна, що належить до комунальної власності Вараської міської територіальної громади.

Реалізація регуляторного акта – проєкту рішення «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Вараської міської територіальної громади» – дозволить встановити чіткі вимоги до розрахунку орендної плати, визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов’язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03.10.2019 року №157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Запропонований спосіб досягнення цілей є оптимальним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов’язковості виконання норм зазначеного рішення всіма учасниками правовідносин у сфері орендних відносин комунального майна.

Відповідно до вимог щодо реалізації заходів регуляторної політики даний проєкт рішення буде розміщено на офіційному веб-сайті Вараської міської ради.

**VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат ані від органів  місцевого самоврядування, ані від суб'єктів господарювання.

Враховуючи, що питома вага суб’єктів малого підприємництва у загальній кількості суб’єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків (становить 17%), здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб’єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта - Тест малого підприємництва (додається).

**VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії запропонованого регуляторного акта не обмежений конкретним терміном – постійний, оскільки його прийняття необхідне для постійного користування орендодавцями та балансоутримувачами комунального майна, суб'єктами господарювання для вирішення питань у сфері орендних відносин.

Водночас він може бути змінений на підставі аналізу ефективності його дії, або у зв'язку зі змінами в законодавстві. Перегляд положень регуляторного акта, його скасування, відміна чи внесення до нього змін, здійснюватиметься відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

- кількість договорів оренди комунального майна;

- кількість нових договорів оренди  комунального майна, укладених без аукціону;

- кількість пролонгованих догорів оренди комунального майна, без проведення аукціону;

- надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна;

- загальна площа приміщень комунальної власності, переданих в оренду;

- загальна кількість чинних орендарів;

- кількість чинних орендарів, що мають право на продовження договорів оренди без проведення аукціону.

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися шляхом моніторингу кількості договорів оренди.

Базове відстеження буде здійснено протягом двох місяців після набрання чинності шляхом обробки наявних результатів, шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через рік з дня набрання чинності регуляторного акту. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників з базовим відстеженням.

Періодичне відстеження планується здійснювати раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою статистичних даних за результатами роботи з укладання договорів оренди та змін до них, а також даних балансоутримувачів щодо сплати орендної плати, в т.ч. до місцевого бюджету.

Метод відстеження – статистичний. 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 ДЖКГМБ ВК ВМР Дмитро ЮЩУК