

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження
положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради
та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна»**

Регуляторний орган – Вороновицька селищна рада.

Розробник документа – Відділ УКВ Вороновицької селищної ради.

Відповідальна особа – Т.в.о Начальника відділу УКВ Анатолій ДІХТЯРУК.

Контакти: тел.(0432)587-044

e-mail: srada.vukv@ukr.net

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна», підготовлений відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 308 від 11.03.04 (зі змінами та доповненнями).

**I. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається
розв'язати шляхом державного регулювання**

Визначення проблеми

Опис проблеми:

Одним з методів ефективного та належного управління комунальним майном є оренда. Разом з цим – це є джерело надходження коштів до селищного бюджету.

27.12.2019 р. набрав чинності та введений в дію з 01.02.2020 р. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 р. Ним впроваджуються принципово нові механізми передачі комунального майна орендарю шляхом використання електронних сервісів, проведення електронного аукціону. Також, прийнято постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» №483 від 03.06.2020р., «Про затвердження примірних договорів оренди державного та комунального майна» №820 від 12 серпня 2020р., та «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне та комунальне майно» №630 від 28 квітня 2021 р.

Тому виникла необхідність в розробці проекту рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна».

Проблема, яку планується розв'язати шляхом розробки нового рішення, полягає у врегулюванні даного питання відповідно до вимог чинного законодавства України (Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету

Міністрів України від 04.10.1995 року № 786 «Про методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» та від 10.08.1995 року № 629 «Про затвердження методики оцінки вартості об'єктів оренди», Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483 «Порядок передачі в оренду державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актів: встановленні чітких повноважень між власником майна, орендодавцями та орендарями, забезпеченні більш ефективного використання майна комунальної власності Вороновицької селищної ради та збільшення надходжень від оренди майна.

Суб'єкти малого підприємництва є основними суб'єктами, що орендують та орендуватимуть для своєї діяльності майно комунальної власності селищної ради. Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Законом України «Про засади державної регуляторної політики», «Про оренду державного та комунального майна» та іншими законодавчими актами України встановлені єдині організаційні і правові засади використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам, а зазначене рішення повинно врегулювати процедуру передачі майна з використанням електронної торгової системи «Prozorro». продажі.

Проблема: неефективне використання комунального майна селищної ради. Ринок не може врегулювати дану проблему у зв'язку з особливістю форми власності майна. Майно, до якого визначається дана процедура має особливий статус – належить Вороновицькій селищній раді територіальній громаді

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

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

Отже, необхідність прийняття регуляторного акта викликана потребою врегулювати орендні правовідносини між сільською радою та суб'єктами – орендарями комунального майна.

Обґрунтування необхідності державного регулювання та неможливості розв'язання проблеми за допомогою чинного регулювання чи ринкових механізмів:

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває у комунальній власності, здійснюють органи місцевого самоврядування, тому встановлення основних вимог щодо організації орендних відносин, визначається органом місцевого самоврядування, який відповідно до чинного законодавства має повноваження щодо управління комунальним майном.

Прийняття рішення «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» вплине на вдосконалення орендних відносин, управління

майном, задоволення потреб населення, та дозволить більш ефективно використовувати комунальне майно територіальної громади.

II. Цілі державного регулювання

Державне регулювання у сфері орендних відносин спрямоване на досягнення наступних цілей:

- 1- виконання вимог чинного законодавства;
- 2- врегулювання правовідносин між Вороновицькою селищною радою та суб'єктами – платниками податків;
- 3- вдосконалення процедури і умов передачі в оренду майна з метою впровадження єдиного організаційно-економічного механізму, який буде сприяти більш ефективному використанню майна та створенню більш сприятливих умов для здійснення підприємницької діяльності на території Вороновицької селищної ради Територіальної громади;
- 4- врегулювання процедури включення об'єктів оренди до типів переліку майна, яке пропонується для відчуження або передачі в оренду;
- 5- врегулювання загальні умови підготовки та проведення електронних аукціонів з передачі майна в оренду з використанням електронної торгової системи Prozorro. Продажі.
- 6- врегулювання питань продовження договорів оренди та внесення змін до договорів оренди;
- 7- сприяння розвитку підприємництва на недопущення дискримінації суб'єктів підприємницької діяльності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Під час розробки проекту рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Залишити чинний регуляторний акт «Про затвердження проекту рішення «Про затвердження Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади Вороновицької селищної ради», Збереження існуючого стану. Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна». Не дозволить досягти цілей державного регулювання, оскільки діюче Положення не містить механізму передачі майна в оренду через електронну торгову систему.

1. Прийняття органом місцевого самоврядування регуляторного акта – рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» із дотриманням регуляторної процедури.

Оцінка вище наведених альтернативних способів в розрізі за сферами впливу:

Вид альтернативи	Вплив на сферу інтересів держави	
	вигоди	витрати
Збереження чинного регуляторного акту «Про нормативно-правові акти з питань оренди майна комунальної власності Вороновицької селищної ради». Збереження існуючого стану.	відсутні	Передача в оренду комунального майна територіальної громади буде пов'язана зі значними ускладненнями, пов'язаними з відсутністю відповідного нормативного врегулювання. Як наслідок, може знизитись контроль за використанням орендованого майна з боку сільської ради, з'явиться ризик пошкодження майна, його втрату, виникнуть прецеденти порушення судових справ між суб'єктами орендних відносин, знизяться надходження від сплати за оренду до сільського бюджету.
Прийняття органом місцевого самоврядування	виконання та дотримання норм чинного законодавства України	відсутні

регуляторного акта - рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької	1.Підвищення ефективності передачі в оренду майна за допомогою електронних аукціонів з використанням електронної торгової системи Prozorro. Продажі . 2.Підвищення контролю за існуючими договорами оренди майна.					
селіщної ради та забезпечення	Вид адміністративних актів	Вплив на сферу інтересів громадян				
		вигоди				витрати
відносин у сфері оренди комунального майна» із затвердження положення про оренду комунальної власності	Залишення чинного регуляторного акту: Про затвердження проекту рішення «Про затвердження положення про оренду комунальної власності	відсутні			Процедура передачі в оренду залишається непрозорою і тривалою в часі та неконкурентною у порівнянні з приватним сектором.	
територіальної громади Вороновицької селищної ради»					Додаткові витрати часу та коштів на оформлення	
Збереження існуючого стану	Показник існуючого	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість* суб'єктів господарювання, що	о		-	-	документів для участі в конкурсному відборі.	
підпадають під дію прийняття органом регулювання, одиниць місцевого самоврядування	о	Збільшення видатків на соціальну сферу, надходжень до бюджету сільської ради.			Витрати часу на вивчення регуляторного акта (до 20 хв.) та	
Питома вага групи у загальній кількості % рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» із дотриманням регуляторної процедури		Забезпечує доступ громадян до оренди майна комунальної власності Вороновицької селищної ради та надасть можливість прозоро на електронних аукціонах отримувати майно в оренду.			безпосередню оплату орендної плати (орієнтовно 20 хв.)	

* - інформація подана згідно відомостей, наявних у Вороновицькій селищній раді.

Вид альтернативи	Вплив на сферу інтересів суб'єктів господарювання	
	вигоди	витрати
Залишити чинний регуляторний акт: «Про нормативно-правові акти з питань оренди майна комунальної власності Вороновицької селищної ради». Збереження існуючого стану.	Вплив на сферу інтересів суб'єктів господарювання залишається без змін.	Додаткові витрати на утримання накопиченого неліквідного комунального майна. Низький рівень відкритості, доступності конкурсних процедур по передачі майна в оренду.
Прийняття органом місцевого самоврядування регуляторного акта – рішення Вороновицької селищної ради «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері	Відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних зі нарахуванням орендної плати. Зростає конкурентоспроможність суб'єктів господарювання. Спрощується доступ до процедури електронних аукціонів щодо передачі в оренду комунального майна. У суб'єктів господарювання	відсутні

оренди комунального майна» із дотриманням регуляторної процедури	з'являється можливість прозоро та за конкурентною ціною отримати майно в оренду.	
--	--	--

В Вороновицькій селищній раді відсутні суб'єкти господарювання великого підприємництва, тому витрати для таких суб'єктів не визначаються.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей:

Єдиним способом розв'язання вищезазначеної проблеми, що відповідає потребам та забезпечує поступове досягнення встановлених цілей, є затвердження зазначеного регуляторного акту. Обраний спосіб відповідає діючому законодавству, зокрема, статтям 26 та 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)». 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 чотирьох бальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

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

Механізм дії запропонованого регуляторного акта

Прийняття Вороновицькою селищною радою рішення «Про затвердження положення про оренду комунального майна Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна» із визначенням процедури передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної та державної власності.

Організаційні заходи для впровадження регулювання

Для впровадження цього регуляторного акта слід здійснити наступні заходи:

- забезпечити своєчасне інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення в мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Вороновицької селищної ради та на інформаційному стенді в приміщенні виконкому Вороновицької селищної ради;
- направлення до контролюючого органу проектів рішень «Про регуляторну політику у сфері оренди, відчуження комунального майна

Вороновицької селищної ради та забезпечення відносин по врегулюванню оренди комунального майна».

Отже, при умові, що запропонований регуляторний акт стане чинним, проблеми вказані в першому розділі аналізу будуть вирішені.

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.

На території Вороновицької селищної ради відсутні суб'єкти середнього та великого підприємництва, тому здійснюється розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва. Проводиться Тест малого підприємництва згідно додатку 4 до Методики проведення аналізу впливу 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 та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання суб'єктів малого підприємництва (далі-СМП) не проводилися, оскільки даним проектом рішення селищна рада реалізує передбачену новим Законом України про оренду державного та комунального майна що надає 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 нового 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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У 2022 р.	Періодичні * (за наступні роки)	Витрати за п'ять років*
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (предметів та засобів).	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 (оренда комунального майна), грн./рік	н/п	н/п	н/п
6	Разом, гривень	0	0	0
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	0		
8	Сумарно, гривень	0	0	0

-показники не встановлено, оскільки розрахувати кількість суб'єктів, які виявляють бажання взяти в оренду майно в перше, розрахувати не можливо. 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 селищна 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 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 – не передбачається. Регуляторним актом не передбачено отримання суб'єктами підприємництва додаткових дозволів та інших документів, не визначених законодавством.

VII. Обґрунтування строку дії регуляторного акта

Строк дії запропонованого регуляторного акта необмежений, у зв'язку із можливістю внесення до нього змін або його відміни, у разі зміни чинного законодавства.

Регуляторний акт набирає чинності з моменту його прийняття рішенням сесії Ради та оприлюднення на сайті Вороновицької територіальної громади.

VIII. Показники результативності регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі статистичні показники:

- 1- Кількість укладених договорів оренди;
- 2- Кількість пролонгованих договорів оренди;
- 3- Кількість припинених договорів оренди;
- 4- Сума надходжень орендної плати до селищного бюджету;
- 5- Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акту.
- 6- Рівень поінформованості осіб з основних положень акта.

IX. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта

Для відстежень результативності буде застосовано: статистичні дані.

Базове відстеження проведене на стадії розробки проекту регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності буде проведено через рік після набуття чинності регуляторним актом.

Періодичні відстеження - кожні три роки після прийняття регуляторного акта.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних – статистичні дані.

Т.в.о. начальник відділа УКВ

Анатолій ДІХТЯРУК