

Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту рішення Житомирської обласної ради  
«Про Примірний договір оренди індивідуально визначеного майна  
(нерухомого або іншого) спільної власності територіальних громад сіл,  
селищ, міст Житомирської області»

**I. Визначення проблеми**

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України», статтею 16 якого, зокрема, визначено, що договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується органом місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене, а також на виконання пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», постала потреба розроблення відповідного нормативного акта.

Наразі кількість чинних договорів оренди майна спільної власності територіальних громад області становить 494 (станом на 01.07.2021 року). Як сторона договірних орендних відносин Житомирська обласна рада має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість.

Надходження від плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області зараховуються до доходів обласного бюджету.

Проєктом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо: визначення вартості об'єкта оренди; страхування об'єкта оренди, особливостей оренди об'єктів культурної спадщини, механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

- забезпечення схоронності майна спільної власності територіальних громад області.

Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

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

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів

чи шляхом внесення змін до них. Проблема може бути розв'язана за допомогою прийняття нового регуляторного акта.

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» створення універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

| Вид альтернативи | Опис альтернативи   |
|------------------|---|
| Альтернатива 1   | Залишити чинний регуляторний акт. Невідповідність вимогам від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною.                      |
| Альтернатива 2   | Прийняття нового регуляторного акта. Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна». Найбільш доцільна альтернатива. |

### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

#### *Оцінка впливу на сферу інтересів держави*

| Вид альтернативи | Вигоди   | Витрати  |
|------------------|----------|--|
| 1                | 2        | 3  |
| Альтернатива 1   | відсутні | Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються органами місцевого самоврядування. |

| 1              | 2   | 3  |
|----------------|---|--|
|                |   | Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до обласного бюджету. |
| Альтернатива 2 | Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються органами місцевого самоврядування. Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до обласного бюджету. | відсутні   |

*Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Припущено, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі Майна спільної власності територіальних громад Житомирської області), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 311.

| Показник  | Великі Середні | Малі Мікро | Разом** |
|---|----------------|------------|---------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 31             | 280        | 311     |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків                    | 90             | 10         | 100     |

\* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними щодо кількості укладених орендодавцями договорів оренди комунального майна (311 - станом на 01.07.2021).

\*\* Без урахування 183 договорів оренди, укладених з орендарями, які не є суб'єктами підприємництва.

| Вид альтернативи | Вигоди  | Витрати   |
|------------------|---|---|
| Альтернатива 1   | відсутні  | Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін. |
| Альтернатива 2   | Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін. | відсутні  |

Регуляторний акт захищає інтереси як держави, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, прямим результатом чого є поповнення обласного бюджету.

### ВИТРАТИ

суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта (порівняння чинного акта та проекту акта)

| № з/п | Витрати   | Чинна Методика | Проект |
|-------|---|----------------|--------|
| 1     | 2   | 3              | 4      |
| 1     | Витрати, пов'язані з інформуванням за допомогою засобів телефонного зв'язку (грн).- Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі на стаціонарні | 14,4           | 14,4   |

| 1 | 2  | 3       | 4       |
|---|--|---------|---------|
|   | Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,4 грн<br>Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12<br>$0,4 \times 3 \times 12 = 14,4$ грн  |         |         |
| 2 | Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта та (грн)).<br>Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год* (на один лист).<br>Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12.<br>$1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн | 433,32  | 433,32  |
| 3 | Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн))<br>$14,4 + 433,32 + 226,48 = 674,2$ грн<br>346,92 грн 346,92 грн  | 674,2   | 674,2   |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання   | 31**    | 31      |
| 5 | Загальні витрати суб'єктів господарювання  | 20900,2 | 20900,2 |

\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

\*\* Кількість чинних договорів оренди комунального майна станом на 01.07.2020.

## ВИТРАТИ

### на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які виникають внаслідок дії 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 не проводилися, оскільки процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, становить 280 одиниць,- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на які впливає проблема, становить 90 відсотків.

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

| № з/п | Витрати  | Чинна Методика* | Проект     |
|-------|--|-----------------|------------|
| 1     | 2  | 3               | 4          |
| 1     | Витрати, пов'язані з інформуванням за допомогою засобів телефонного зв'язку, (грн).<br>Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі на стаціонарні.<br>Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,4 грн.<br>Час для здійснення інформування становить до 3 хв.<br>Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання у рік становить 12<br>$0,4 \times 3 \times 12 = 14,44$ грн | 14,44           | 14,44      |
| 2     | Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта (грн)).<br>Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год** (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12<br>$1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн   | 433,32 грн      | 433,32 грн |
| 3     | Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн))<br>$14,44 + 433,32 + 56,62 = 504,38$ грн  | 504,38 грн      | 504,38 грн |
| 4     | Кількість суб'єктів господарювання   | 280             | 280        |
| 5     | Загальні витрати суб'єктів господарювання (грн)  | 141226,4        | 141226,4   |

\* Порівняння чинного акта та проекту акта.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

#### **IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення) | Бал результативності (за чотирьохбальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного балу  |
|---|---|--|
| Альтернатива 1  | 1   | Збереження чинного регулювання не дає можливості досягнути мети для здійснення державного регулювання, визначеного у пункті 2  |
| Альтернатива 2  | 4   | Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети для здійснення державного регулювання та встановить єдині вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області |

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

##### **1. Механізм дії регуляторного акта.**

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття запропонованого проекту рішення обласної ради, та фактична реалізація вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», його положень.

Реалізація запропонованого проекту рішення обласної ради сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами закону.

##### **2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.**

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається встановити єдині вимоги до оформлення договірних орендних відносин.

Обласній раді 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.

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

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом місцевого самоврядування контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органом місцевого самоврядування у зв'язку із збільшенням часових витрат на виконання певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання, - учасникам договірних відносин (тривалість - 1 рік).

#### **Витрати на адміністрування регулювання**

| Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання) | Планові витрати часу на процедуру | Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата) | Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта | Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання | Умовні витрати на адміністрування регулювання* (У рік) |
|--|-----------------------------------|--|--|---|--|
| 1  | 2                                 | 3  | 4  | 5   | 6  |
| 1. Облік суб'єкта господарюван, що перебуває у сфері регулювання   | 1                                 | 36,11  | 36,11  | 311   | 11230,21   |
| 2. Підготовка звітності згідно з результатами регулювання  | 1                                 | 36,11  | 36,11  | 311   | 11230,21   |
| 3. Інші адміністративні процедури:** надання консультацій  | 1                                 | 36,11  | 36,11  | 311   | 11230,21   |
| Разом у рік:   | 3                                 | x  | x  | x   | 33690,63   |
| Сумарно за п'ять років   | x                                 | x  | x  | x   | x  |

\* Вартість умовних витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, і на кількість процедур у рік.



**\*\*** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить ознайомлення з ним усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає вжиття додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі отримання очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту рішення обласної ради не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з обласного бюджету.

Державний контроль за дотриманням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

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

Запропонований проект рішення обласної ради буде діяти до моменту внесення у нього, у нормативно-правові акти, що мають вищу юридичну силу, ряду змін, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Запропонований проект рішення обласної ради набере чинності з дня його прийняття.

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

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:  
розмір надходжень в обласний бюджет і державні цільові фонди, пов'язані з дією акта;

кількість суб'єктів господарювання та інших юридичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та іншими юридичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

час, що витрачається суб'єктами господарювання та іншими юридичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень проінформованості суб'єктів господарювання та інших юридичних осіб щодо основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

кількість договорів оренди, які були укладені на основі цього регуляторного акту;

кількість договорів оренди, викладених у новій редакції на основі цього регуляторного акту.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців комунального майна всіх організаційно-правових форм.

Проект рішення обласної ради, було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Стосовно регуляторного акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості нових договорів оренди та договорів, які були викладені у новій редакції.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом обробки 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. Згідно з результатами відстеження, відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься раз у три роки, починаючи з дня виконаний заходів з повторного відстеження результативності, на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися виконавчим апаратом обласної ради за допомогою фактичних даних.

Перший заступник  
голови обласної ради

О.М. Дзюбенко