

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення Житомирської обласної ради «Про Методику
розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Житомирської області»**

I. Визначення проблеми

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», зі змінами (далі - Закон), визначено, що, у разі передачі майна в оренду через електронний аукціон, необхідно розраховувати стартову орендну плату на основі балансової вартості майна, а у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону, орендна плата визначається на основі ринкової вартості майна.

Отже, і в першому, і в другому випадку орендна плата щодо майна спільної власності розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується, згідно із Законом, представницькими органами місцевого самоврядування.

Зазначаємо, що, у зв'язку із набуттям чинності Закону, рішення обласної ради від 15.12.11 №333 «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та пропорції її розподілу», зі змінами, діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону.

Крім того, Законом не передбачено наявності вказаного виду Методики, а тільки Методика розрахунку орендної плати, тобто без пропорції розподілу орендної плати.

Таким чином, передача комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних нормативно-правових актів обласної ради, які б деталізували положення Закону.

Враховуючи зазначене, виникла необхідність у розробці відповідного нормативного акта.

Житомирською обласною радою розроблено проект рішення обласної ради «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області», в якому визначено:

- формули розрахунку місячної орендної плати;
- методологію розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- форма розрахунку орендної плати;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди відповідно до вимог законодавства.

Основні групи (підгрупи), на які впливає вказана проблема

Групи (підгрупи)	Так	Ні
1	2	3
Громадяни		Так
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання	Так	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	



II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання вимог і положень Закону, створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), а також механізму нарахування індексу інфляції.

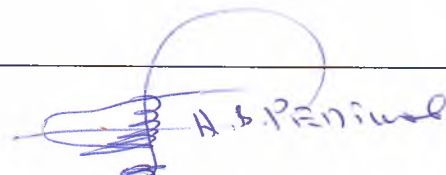
III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Альтернативні способи досягнення цілей визначено з урахуванням вимог Закону та згідно з результатами обговорення проблемних питань працівниками управління майном виконавчого апарату обласної ради, які виконують функції з контролю за передачею в оренду комунального майна обласної ради.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Залишити чинний регуляторний акт (рішення обласної ради від 15.12.11 №333 «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та пропорції її розподілу», зі змінами).	Невідповідність вимогам Закону. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта, відповідно до вимог Закону.	Найбільш доцільна альтернатива

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей. Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Рішення обласної ради від 15.12.11 №333 «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та пропорції її розподілу», зі змінами, не відповідатиме положенням Закону, оскільки у Законі такий акт Кабінету Міністрів України не передбачено.
Альтернатива 2	Забезпечить виконання положень Закону, а також врахування інтересів орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону - механізмом розрахунку орендної плати в залежності від статусу орендаря	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

(Із розрахунку, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі майна спільної власності), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 86*).

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	28	58	86
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	33	67	100

* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними щодо кількості укладених орендодавцями договорів оренди комунального майна (86 - станом на 01.07.2020).

** Без урахування 175 договорів оренди, укладених з орендарями, які не є суб'єктами підприємництва.

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальних громад сіл, селищ, міст області, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, у результаті чого відбувається наповнення обласного бюджету Житомирської області та здійснюється фінансова підтримка об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.


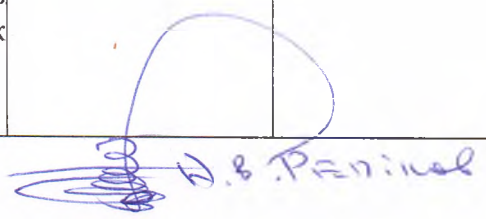
Оцінка впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акта

Ризику впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акта немає.

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 Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12 $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн	7,2 грн	7,2 грн

  H.B. Penin

1	2	3	4
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта (грн)). Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год* (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. 1 роб. год x 12 x 28,31=339,72 грн	339,72 грн	339,72 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн)) 7,2+339,72+226,48= 346,92 грн	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	28**	28
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання (грн)	9713,76 грн	9713,76 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 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 58 одиниць,

- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на які впливає проблема, становить 88 відсотків.

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



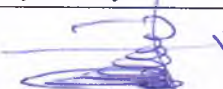
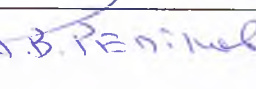

№ з/п	Витрати	Чинна Методика*	Проект
1	2	3	4
1	Витрати, пов'язані з інформуванням за допомогою засобів телефонного зв'язку, (грн). Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі на стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хв. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання у рік становить 12 $0,2 \times 3 \times 12 = 60$ грн	7,2 грн	7,2 грн
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта (грн)). Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год** (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12 $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 28,31 = 339,72$ грн	339,72 грн	339,72 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн)) $7,2 + 339,72 + 56,62 = 403,4$ грн	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	58	58
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання (грн)	23397,2 грн	23397,2 грн

* Порівняння чинного акта та проекту акта.

** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 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 методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі державного майна без проведення аукціону

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

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. У результаті, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до Методики.

У проєкті Методики пропонується залишити механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (залежно від мети використання/орендаря).

Таким орендарям як: державні бюджетні установи, Пенсійний фонд України, інші установи, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету, - буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік.

Іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і не утримуються (фінансуються) з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

У проєкті Методики також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинне рішення обласної ради від 15.12.11 №333 «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області, та пропорції її розподілу», зі змінами, буде визнано таким, що втратило чинність.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Виконавчому апарату обласної ради для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті обласної ради;

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 господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	28,31	1	86	2434,66
2. Підготовка звітності згідно з результатами регулювання	1	28,31	1	86	2434,66
3. Інші адміністративні процедури: **надання консультацій	1	28,31	1	86	2434,66
Разом у рік:	3	X	X	X	7303,98
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 = 28,31 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 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 Методики 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 проєкт Методики 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.

Проєкт Методики набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

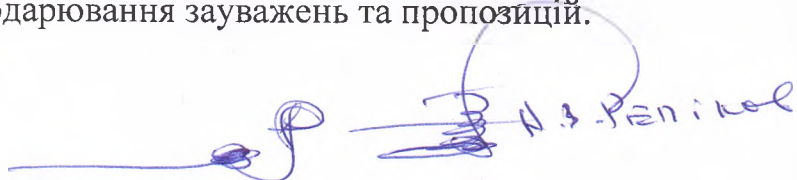
- розмір надходжень в обласний бюджет і державні цільові фонди, пов'язані з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень проінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб щодо основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності територіальних громад області;
- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності територіальних громад області.

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

Проєкт рішення обласної ради, яким має затверджуватися Методика розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області, було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.



з/п	Назва показника	За 9 місяців 2020 року	За 2019 рік
1	2	3	4
1	Кількість діючих договорів оренди, од.	540	577
2	Площі, передані в оренду, кв. м	82937,42	84888,88
3	Середня орендна плата без ПДВ, грн за 1 кв.м	143,52	227,85
4	Всього отримано орендної плати з ПДВ, грн, з них:	14283927,28	23210181,41
4.1	спрямовано до державного бюджету, грн	2617000,00	3822000,00
4.2	спрямовано до обласного бюджету, грн	3987346,80	6114800,76
4.3	направлено на фінансову підтримку об'єктів спільної власності, грн	10519542,96	13373380,11
4.4	Залишено на утримання орендодавця, грн	1049975,62	1530802,97
5	Кількість балансоутримувачів юр. осіб	62	62
6	Кількість працівників орендодавця, чол.	6	6
7	Заборгованість з орендної плати станом на останнє число поточного місяця, грн. з ПДВ	2667 808,55	1018660,04

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, у які вносилися зміни, з урахуванням положень Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області.

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.

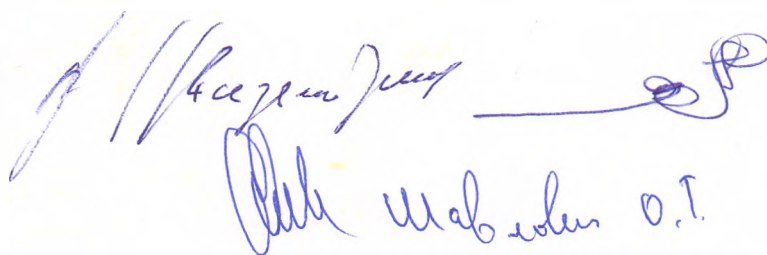
Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься раз у три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності, на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

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

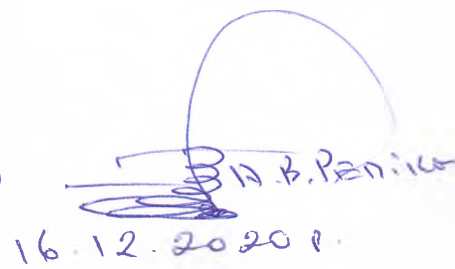
Перший заступник
голови обласної ради



О.М. Дзюбенко



О.М. Дзюбенко О.Т.



16.12.2020 р.