**Аналіз регуляторного впливу
розпорядження керівника Сєвєродонецької міської військово-цивільної адміністрації «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Сєвєродонецької міської територіальної громади»**

1. Визначення проблеми

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03.10.2019 №157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України» (далі – Закон), частиною 2 ст. 17 якого передбачається, що у разі передачі в оренду комунального майна без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

На теперішній час на території Сєвєродонецької міської територіальної громади діє «Методика розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області», яка затверджена рішенням Сєвєродонецької міської ради від 22.12.2017 №2113. Слід відмітити, що у зв’язку з введенням в дію Закону зазначена Методика діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. З огляду на зазначене, виникла потреба в підготовці відповідного нормативного акта, який відповідає вимогам нового законодавства України про оренду.

Фондом комунального майна Сєвєродонецької міської військово-цивільної адміністрації Сєвєродонецького району Луганської області (далі – Фонд) підготовлено проєкт Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно Сєвєродонецької міської територіальної громади (далі - проєкт Методики), яким визначатимуться:

* формули розрахунку місячної орендної плати;
* методологія 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 законодавства, яке було чинним до набрання чинності Законом.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Групи (підгрупи)**  | **Так**  | **Ні**  |
| Громадяни  | Так |  |
| Сєвєродонецька міська громада | Так  |   |
| Суб'єкти господарювання | Так  |   |

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів:

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 представницькими органами місцевого самоврядування.

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів, в т.ч. і діючої методики, у зв’язку з їх невідповідністю чинному законодавству з питань оренди державного та комунального майна, а також не вирішує проблем місцевого рівня та не враховує специфіки діяльності підприємств, установ, організацій міста.

Отже, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт.

# II. Цілі регулювання

Цілями регулювання є забезпечення виконання норм Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», зокрема

* створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця);
* 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. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна»

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид альтернативи**  | **Опис альтернативи**  |
| Альтернатива 1 Застосування Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області», яка затверджена рішенням Сєвєродонецької міської ради від 22.12.2017 №2113  | Залишити чинний регуляторний акт Методика розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області», яка затверджена рішенням Сєвєродонецької міської ради від 22.12.2017 №2113Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною.  |
| Альтернатива 2 Застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630 | Застосування Методики за державне майно, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630 щодо державного майна, не вирішує проблем місцевого рівня та не враховує специфіки діяльності підприємств, установ, організацій, що є комунальною власністю Сєвєродонецької міської територіальної громади. |
| Альтернатива 3 Прийняття нового регуляторного акта  | Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» щодо розрахунку орендної плати для орендарів, визначених ст.15 Закону. Найбільш доцільна альтернатива.  |

1. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

*Оцінка впливу на сферу інтересів Сєвєродонецької міської територіальної громади*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Вид альтернативи  | Вигоди  | Витрати  |
| Альтернатива 1  | Відсутні | Не передбачаються |
| Альтернатива 2  | Відсутні | Не передбачаються |
| Альтернатива 3 | Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна» | Не передбачаються |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб’єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 100 од., з них 10 суб’єктів мають право на продовження договорів оренди відповідно до Закону на тих же умовах, у разі, якщо цей договір продовжується вперше, на яких і розповсюджується зазначене регулювання.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1  | Відсутні  | Не передбачаються |
| Альтернатива 2  | Відсутні | Не передбачаються |
| Альтернатива 3   |  Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону.  | Не передбачаються |

1. **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 балу  |
| Альтернатива 1  | 1  | Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети регулювання.  |
| Альтернатива 2  | 1 | Проблема продовжує існувати. |
| Альтернатива 3   | 4  | Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті  повною мірою та є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети регулювання, забезпечити у регуляторній діяльності балансу інтересів суб’єктів господарювання, громадян та громади |

1. **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. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до регуляторного акту.

Проєктом Методики пропонується перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря). Таким орендарям, як державні/комунальні бюджетні установи, які фінансуються за рахунок державного/місцевого бюджету та іншим визначеним суб’єктам, буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік. У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Чинну Методику розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що є власністю територіальної громади м. Сєвєродонецька Луганської області, яка затверджена рішенням Сєвєродонецької міської ради від 22.12.2017 №2113 із змінами внесеними рішеннями Сєвєродонецької міської ради від 23.02.2018 №2283, від 05.07.2018 №2757, розпорядженням керівника Військово-цивільної адміністрації міста Сєвєродонецьк Луганської області від 11.09.2020 №389, буде визнано такою, що втратила чинність.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акту в дію.

Проведення консультацій з суб'єктами господарювання.

Розробка проєкту розпорядження та аналізу регуляторного впливу до нього.

Оприлюднення проєкту разом з аналізом регуляторного впливу та отримання пропозицій і зауважень.

Проведення громадських обговорень проєкту розпорядження.

Підготовка експертного висновку постійної відповідальної комісії щодо відповідності проєкту розпорядження вимогам статей 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Отримання пропозицій щодо удосконалення проєкту розпорядження від Державної регуляторної служби України. Оприлюднення розпорядження у встановленому законодавством України порядку.

Проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення. Після прийняття регуляторного акту очікується: - забезпечення права орендарів, які відповідно до ст.15 Закону мають право отримати майно в оренду без аукціону; забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб’єктів господарювання та громади.

1. **Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються Сєвєродонецька міська територіальна громада, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Реалізація регуляторного акта не потребує витрат Сєвєродонецької міської територіальної громади та 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.

Реалізація регуляторного акта не передбачає витрат, пов’язаних із здійсненням контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень). Передбачаються збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз’яснень (усних, письмових) суб’єктам господарювання – учасникам договірних відносин.

Прийняття та оприлюднення запропонованої Методики в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, на яких розповсюджується її положення.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі досягнення очікуваних результатів дії Методики не прогнозується.

Прийняття проєкту Методики не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з місцевого бюджету.

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

 Запропонований проєкт Методики буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, 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:

* кількість суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта та кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно;
* кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за державне майно.

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

Проєкт Методики оприлюднюється з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Стосовно регуляторного акта Фондом буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, установлені 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 урахування положень Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

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 без проведення аукціону.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом за допомогою статистичних даних.

**Начальник Фонду комунального майна Олена СЕРДЮКОВА**