

**Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту рішення Горішньоплавнівської міської ради  
Кременчуцького району Полтавської області «Про затвердження  
Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у  
комунальній власності Горішньоплавнівської територіальної громади  
Полтавської області»**

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року №1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 (із змінами та доповненнями від 16 грудня 2015 року № 1151)

Назва регуляторного акта: проєкт рішення Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області «Про затвердження Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області»

Регуляторний орган: Горішньоплавнівська міська рада Кременчуцького району Полтавської області

Розробник документа: Відділ приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області.

Контактний телефон: +38 067 -470-81-12

## **1. Визначення проблеми**

Статтею 15 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі- Закон) передбачені певні категорії орендарів, які мають право на укладення договору оренди без аукціону.

Методикою розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Комсомольська, та порядку її використання, затвердженою рішенням п'ятнадцятої сесії п'ятого скликання Комсомольської міської ради від 23.08.2007 (надалі – Методика 2007 року) категорії орендарів, які мають право на укладення договору оренди без аукціону згідно зі ст.15 Закону не передбачено.

Частиною другою статті 17 Закону визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до

Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницьким органом місцевого самоврядування щодо комунального майна.

У зв'язку з введенням в дію Закону Методика 2007 року діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. Крім того, Законом не передбачено наявності Методики використання орендної плати, передбачена лише Методика розрахунку орендної плати щодо комунального майна.

Таким чином, передача комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідного рішення яке б деталізувало положення Закону.

До введення в дію Закону 9 органів державної влади, 10 виконавчих органів міської ради, 19 інших установ і організацій, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади, користувалися майном комунальної власності Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області на підставі договорів позички. Частиною другою статті 9 Закону забороняється передавати комунальне майно в безоплатне користування або позичку.

Методикою 2007 року для таких орендарів не передбачено річної орендної плати 1 грн/рік. Це призводить до додаткових витрат з державного та місцевого бюджетів на сплату орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки.

Протягом 2019 – 2021 років в зв'язку з проведенням адміністративно-територіальної реформи до Горішньоплавнівської міської територіальної громади Полтавської області були добровільно приєднані 14 населених пунктів 4 сільських рад.

В зв'язку зі змінами чинного законодавства про оренду, перейменуванням міста Комсомольська та реорганізацією сільських рад шляхом приєднання їх до Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області виникла необхідність розробки нової Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області.

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів тому що згідно з частиною другою статті 17 Закону право затверджувати Методику розрахунку орендної плати щодо комунального майна надано представницьким органам місцевого самоврядування і проблема вирішується шляхом прийняття відповідного рішення міської ради.

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта - Методики 2007 року, тому що вказана Методика не відповідає вимогам Закону.

Частиною другою статті 5 Закону передбачено, що особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом, додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених Законом і Порядком передачі майна в оренду, затвердженим постановою Кабінету

Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна» № 483 від 03 червня 2020 року.

Відділом приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області розроблено проєкт рішення Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області «Про затвердження Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області» (далі – проєкт акта, проєкт рішення міської ради).

Проєктом рішення міської ради передбачається затвердження Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області (надалі – Методика ТГ), якою визначатимуться:

- формули розрахунку річної, місячної орендної плати;
- методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- перелік органів державної влади, виконавчих органів міської ради, інших установ і організацій, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади для яких встановлена річна орендна плата 1 грн/рік;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону та продовження договору оренди без проведення аукціону.

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

<b>Групи (підгрупи)</b>	<b>Так</b>	<b>Ні</b>
Громадяни	-	+
Держава (територіальна громада)	+	-
Суб'єкти господарювання,	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

## **2. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є:

1. Забезпечення виконання приписів Закону.
2. 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.
3. Зменшення витрат з державного та місцевого бюджетів на сплату орендної плати шляхом встановлення в Методиці ТГ річної орендної плати 1 грн/рік для органів державної влади, виконавчих органів міської ради, інших установ

і організацій, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади.

### 3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

3.1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону та за результатами обговорення проблемних питань представниками орендодавців, орендарів та балансоутримувачів.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинний регуляторний акт - Методику 2007 року.  Невідповідність вимогам Закону.  Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	Прийняття нового регуляторного акта – Методики ТГ.  Відповідність вимогам Закону.  Найбільш доцільна альтернатива.

3.2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишити чинний регуляторний акт - Методику 2007 року.	Відсутні	Методика 2007 року не відповідатиме положенням Закону, оскільки Законом такого акта представницького органу місцевого самоврядування не передбачено.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта – Методики ТГ.	Забезпечить виконання положень Закону, а також орендарів, які мають право на укладення	Відсутні

	договору оренди без проведення аукціону - механізмом розрахунку орендної плати орендарів в залежності від статусу орендаря.	
--	---	--

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області), що мають виконати вимоги регулювання, становить 211\*.

Показник	Великі	Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	211	211
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0	100	100

\*На прикладі орендних відносин щодо комунального майна територіальної громади за даними стосовно кількості укладених договорів оренди комунального майна (211 станом на 01.04.2021).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишити чинний регуляторний акт - Методику 2007 року.	Відсутні	Методика 2007 року не відповідатиме положенням Закону, оскільки Законом такого акта представницького органу місцевого самоврядування не передбачено.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта – Методики ТГ.	Забезпечить виконання положень Закону, а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону - механізмом розрахунку орендної плати орендарів в залежності від статусу орендаря.	Відсутні

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальної громади так і її членів, оскільки забезпечується ефективно використання комунального майна, прямим результатом чого є наповнення місцевого бюджету за рахунок суб'єктів господарювання та зменшення витрат з державного та місцевого бюджетів на сплату орендної плати.

### **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 господарювання є однаковими.

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

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 211 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100 (відсотків).

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

№ з/п	Витрати	Чинна Методика	Проект
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку. 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 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.
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом та електронною поштою, гривень. Витрати на підготовку листа-інформування	433,32 грн.	433,32 грн.

	становлять 1 роб. год** ( на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб.год} \times 12 \times 36,11 = 433,32 \text{ грн.}$		
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання) , гривень $7,2 \text{ грн.} + 433,32 = 440,52 \text{ грн.}$	440,52 грн.	440,52 грн.
4	Кількість суб'єктів господарювання	211***	211
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	92949,72	92949,72

\*Порівняння чинного акта та проекту акта.

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

\*\*\*Кількість чинних договорів оренди комунального майна станом на 01.04.2021.

#### 4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблем)	Бал результативності (за чотири-бальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Залишити чинний регуляторний акт - Методику 2007 року.	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути цілей державного регулювання, визначених в п.2.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта – Методики ТГ.	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти цілей державного регулювання та встановити єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна в оренду без проведення аукціону.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Залишення чинного регуляторного акта -Методики 2007 року	Відсутні	Втрачається можливість виконання приписів Закону щодо розрахунку орендної плати. Збільшення витрат державного та місцевого бюджетів на сплату орендної плати органами державної влади, виконавчими органами міської ради, іншими установами і організаціями, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади - 455,5 тис.грн. на рік	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта – Методики ТГ.	Забезпечення на території Горішньоплавнівської територіальної громади Полтавської області виконання приписів Закону та створення чітких механізмів розрахунку орендної плати.	Відсутні	Прийняття даного регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей державного регулювання.



	<p>Зменшення витрат з державного та місцевого бюджету на сплату орендної плати для органів державної влади, виконавчих органів міської ради, інших установ і організацій, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади</p> <p>- 455,5 тис.грн. на рік</p>		
--	--	--	--

<b>Рейтинг</b>	<b>Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/ причини відмови від альтернативи</b>	<b>Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта</b>
Альтернатива 1 Залишення чинного регуляторного акта -Методики 2007 року	Цей регуляторний акт не відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики.	Прийняття нормативно-правових актів на загальнодержавному рівні.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта Методики ТГ.	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики.	Відсутній ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

## 5. Механізм 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 методики.

Проектом рішення міської ради пропонується залишити перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання орендаря). Таким орендарям як органи державної влади, виконавчі органи міської ради, інші установи і організації, які фінансуються за рахунок державного бюджету та бюджету Горішньоплавнівської міської територіальної громади, підприємствам, установам, організаціям, які включені до Переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню на території Горішньоплавнівської територіальної громади, затвердженого рішенням сесії міської ради, 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.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинну Методику 2007 року буде визнано такою, що втратила чинність.

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

Для вирішення проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Відділу приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

## **6. 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**

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

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

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

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

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

Запропонований проект акта 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.

Проект рішення міської ради набере чинність з першого числа місяця наступного за днем його прийняття.

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

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

1. Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією акта.
2. Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта.
3. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.
4. Розмір коштів та час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта ( в середньому на одного суб'єкта господарювання).

Додатковими показниками результативності акта є:

1. Кількість договорів оренди, під час укладання яких застосовувалася Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно.
2. Кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалася Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно.
3. Зменшення витрат з державного та місцевого бюджетів на сплату орендної плати, пов'язаних з дією акта.

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

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

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

Стосовно регуляторного акта відділом приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, визначені 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 комунальне майно.

Базове відстеження результативності регуляторного 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.

Періодичні 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 відділом приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконавчого комітету Горішньоплавнівської міської ради Кременчуцького району Полтавської області за допомогою статистичних даних.

Директор департаменту  
економічного розвитку та ресурсів

Ольга ОВЧИННІКОВА