

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Нижньовербізької сільської ради об'єднаної територіальної
громади «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що
перебуває у комунальній власності територіальної громади Нижньовербізької сільської
ради ОТГ та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду
комунального майна»**

I. Визначення проблеми

На сьогодні виникла проблема дотримання принципу законності при визначенні Орендарів та розрахунку розміру орендної плати для Орендарів, які бажають орендувати майно територіальної громади Нижньовербізької громади. Оскільки чинна Методика розрахунку орендної плати прийнята Нижньовербізькою сільською радою, ще до утворення ОТГ, 13 грудня 2011 року.

Причиною виникнення проблеми стало внесення численних змін з 2011 року до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, що затверджена постановою КМУ від 4 жовтня 1995 р. № 786. А відповідно до частини другої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) органи місцевого самоврядування визначають методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Також відповідно до частини шостої статті 9 Закону органи місцевого самоврядування визначають порядок проведення конкурсу на право оренди майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади, а на сьогодні відсутнє рішення Нижньовербізької сільської ради чи ні інших сільських рад, що увійшли до складу ОТГ, яке б регламентувало порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна.

Проблема є важливою, оскільки проводячи розрахунок орендної плати, порушуючи вимоги частини другої статті 19 та частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» сільська рада не виконує чітких вимог закону щодо відповідності Методики розрахунку орендної плати та наявності власного Порядку проведення конкурсу.

Проблема не може бути вирішена за допомогою чинного рішення сесії Нижньовербізької сільської ради від 13 грудня 2011 року №141-6/2011 «Про Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, що належить до спільної власності територіальної громади села Нижній Вербіж», оскільки з 2011 року Методика №786 зазнала значних змін і доповнень, відповідно зазначені в ній орендні ставки та способи розрахунку орендної плати уже не відповідають тим самим методологічним засадам, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності, що унеможлиблює отримання ефективного результату від передачі майна в оренду.

Крім того, розроблений проект Порядку проведення конкурсу, зменшує кількість документів, що їх повинен подавати потенційний Орендар, таких як довідка про непорушення стосовно претендента справи про банкрутство, шляхом перевірки Орендодавцем на підставі поданих відомостей у відкритих єдиних державних реєстрах, доступ до яких є вільним, відповідної інформації. А також можливість претенденту доповнити матеріали, якщо буде встановлено Орендодавцем, що вони є некомплектними чи не відповідають змісту, протягом встановленого терміну.

Так за Методикою розрахунку і розподілу орендної плати, що затверджена рішенням сесії 2011 року, зважаючи на оцінку майна та індекси інфляції вартість 1м2, що орендується становить приблизно в середньому 18 грн., а за пропонованим проектом – 43 грн.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Цей регуляторний акт покликаний забезпечити підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам за створеним новим єдиним організаційно-економічним механізмом справляння плати та єдиної процедури проведення конкурсу, що розроблений відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Залишення ситуації без змін	Комунальне майно буде використовуватися неефективно і надалі, оскільки чинне рішення сільської ради, що регламентує оренду не відповідає всім вимогам постанов КМУ №906, 786. Тому не забезпечується висока ефективність державного регулювання, що є причиною недоотримання місцевим бюджетом платежів за оренду, неефективного використання комунального майна та не гарантує однакові засади проведення конкурсів та визначення орендарів, оскільки єдиний порядок проведення конкурсу відсутній.
Альтернатива 2 Прийняття розробленого проекту рішення	Приведення орендних відносин на території Нижньовербізької громади у відповідність до чинних норм законодавства, спрощення переліку документів, що їх має подати претендент, а також можливість виправити невідповідність документів чи їх некомплектність протягом встановленого часу. Надходження платежів розрахованих за єдиною методикою до місцевого бюджету.
Альтернатива 3 Саморегуляція відносин	Не забезпечить врегулювання даного питання. Як наслідок можливе застосування різних норм при передачі об'єктів комунального майна в оренду, надання переваги окремим претендентам, недоотримання коштів до бюджету територіальної громади.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення ситуації без змін	Відсутні	Недоотримання орендної плати до місцевого бюджету громади, через розрахунок орендної плати по застарілій методиці. Можлива втрата потенційних орендарів через відсутність чіткого механізму проведення конкурсу на оренду комунального майна.
Альтернатива 2 Прийняття розробленого проекту рішення	Забезпечить приведення місцевих рішень, що забезпечують орендні відносини у відповідність до чинного державного регулювання.	Збільшується час на оформлення справи претендента на оренду через пошук інформації про банкрутство та надання часу на виправлення помилок у поданому претендентом переліку документів
Альтернатива 3 Саморегуляція відносин	Доходи та можливість передачі майна в оренду зберігаються, проте немає можливості перевірити повноту надходжень та однакове застосування норм права для всіх претендентів. З'являються корупційні можливості.	Можливі втрати коштів та неоднакове застосування норм до різних претендентів, надання переваг через відсутність єдиного порядку, що врегульовували б орендні відносини.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення ситуації без змін	Відсутні	Можливий негативний вплив на соціальну сферу через недоотримання коштів місцевим бюджетом або руйнування об'єктів комунальної власності через його оренду неналежними орендарями
Альтернатива 2 Прийняття розробленого проекту рішення	Отримання повної та належної інформації та можливість участі у орендних відносинах громади	Відсутні
Альтернатива 3 Саморегуляція відносин	Відсутні	Громадяни не матимуть змоги отримати чітку інформацію про порядок передачі комунального майна в оренду та методику розрахунку орендних платежів, можливий негативний вплив на соціальну сферу через недоотримання коштів місцевим бюджетом або руйнування об'єктів комунальної власності через його оренду неналежними орендарями

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	0	1	2	3
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків			33,33	66,66	X

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Залишення ситуації без змін	Суб'єкти підприємництва сплачують орендну плату за отримання документів про орендними ставками, що є непереховування у стані нижчі від встановлених на банкрутства, відсутність чітко сьогодні ПКМУ 786 визначеної процедури проведення конкурсу на оренду майна в громаді,	Необхідність витратити час на отримання документів про перебування у стані банкрутства, відсутність чітко визначеної процедури проведення конкурсу на оренду майна в громаді,
Альтернатива 2 Прийняття розробленого проекту рішення	Зменшення часу на оформлення пакету документів претендентом на оренду, можливість доповнення документів при некомплектності, відкритість інформації про орендні відносини. Збільшується конкурентоспроможність.	Збільшення розміру орендної плати у зв'язку з розрахунком відповідно до орендних ставок ПКМУ 786.
Альтернатива 3 Саморегуляція відносин	Відсутні	Можливі втрати через відсутність процедури врегулювання орендних відносин. Низька конкурентоспроможність.

IV. 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 бала
--	---	---

Альтернатива 1 Залишення ситуації без змін	2	цїлі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (Проте надалі відсутній чіткий та законний порядок проведення конкурсу на оренду майна, методика не відповідає постанові 786);
Альтернатива 2 Прийняття розробленого проекту рішення	4	цїлі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде, зменшується навантаження на претендентів у кількості документів, що необхідно подати);
Альтернатива 3 Саморегуляція відносин	1	цїлі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати, при цьому можливе втручання корупційних складових через відсутність Порядку і Методики).

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутні для сільської ради і громадян. Бізнес платить орендну плату за старими (меншими) орендними ставками	Втрати місцевого бюджету через неналежно розраховану орендну плату. Втрати бізнесу через відсутність чіткої процедури оренди комунального майна і неможливість взяти в ній участь. Втрати громадськості через відсутність	Спричиняє неефективне використання комунального майна

		відкритої інформації.	
Альтернатива 2	Вирішення проблеми. Збільшення надходжень до місцевого бюджету. Відкритість інформації для громадян. Бізнесу зрозуміліше та легше взяти участь у конкурсі.	Збільшуються витрати часу працівників сільської ради при доповненні пакету документів претендента.	Використання комунального майна стає ефективним, сільська рада отримує належне розраховані надходження орендної плати. Бізнес отримує чітку процедуру, а громадяни відкритість та доступність інформації.
Альтернатива 3	Відсутні	Неоднакове використання норм права, що спричинить виникнення корупційної складової	Відсутність однакового регулювання для всіх завжди спричиняє виникнення корупційної складової
Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи		Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Причиною відмови є мінімальні переваги та невідповідність чинному законодавству		X
Альтернатива 2	Відповідність чинному законодавству, встановлення спрощення для бізнесу у Порядку проведення конкурсу на оренду комунального майна		Відсутні
Альтернатива 3	Відсутні переваги, невідповідність чинному законодавству, можливість виникнення корупційної складової.		X

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

Для впровадження даного регуляторного акта сільська рада повинна дотриматися всіх процедур у відповідності до норм Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

Запропонований проект рішення розроблено з метою врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України у сфері орендних відносин.

Представлений проект регуляторного акта відповідає принципам державної регуляторної політики.

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно: забезпечити інформування громадськості про встановлені ним положення у встановленим законом порядку.

Запропонований регуляторний акт містить сукупність правових та організаційних заходів цілеспрямованого впливу на діяльність суб'єктів господарювання, з метою узгодження інтересів учасників, під час проведення конкурсу на право оренди комунального майна Нижньовербізької сільської ради об'єднаної територіальної громади.

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

ТЕСТ

малого підприємництва (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, проведено розробником у період з "08" вересня 2017 р. по "09" жовтня 2017 р.

Порядковий номер	Вид консультації: телефонні запити, громадське обговорення, особисті зустрічі	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис):
1	Телефонні запити (Жибак Ірина Василівна 0977006508; Губач Анна Остапівна 0964701242)	2	Пропозицій від представників підприємництва не надійшло, усі погоджуються з тим, що орендні відносини громади повинні відповідати вимогам чинного законодавства. Та оскільки проект не містить відхилень від чинного законодавства у сфері орендних відносин (окрім спрощення пакету документів для претендентів орендарів) то за результатами консультацій повинен бути якнайшвидше прийнятий з метою ефективного використання
2	Громадське обговорення	(не зважаючи на належно розповсюджені повідомлення на громадські обговорення ніхто не з'явився)	
3	Особисті зустрічі (Надія Михайлівна	1	

	0668206450)		комунального майна.
--	-------------	--	---------------------

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: **3** (одиниць), у тому числі малого підприємництва **1** (одиниць) та мікропідприємництва **2**(одиниць); Дані наведено за кількістю Орендарів, що бажають продовжувати договори оренди та наявних на сьогодні вільних приміщень комунальної власності, що можуть бути здані в оренду.

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив **100 (відсотків)** (відповідно до таблиці "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	Не передбачається		
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	Не передбачається		
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула:</i> <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць</i>	Не передбачається		

	обладнання одному суб'єкту малого підприємництва			
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	Не передбачається		
5	Інші процедури (уточнити): Розмір орендної плати для одного орендаря за 1 м ² з урахуванням індексу інфляції	516	696	3480
6	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	516	X	3480
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	3		
8	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	1548	X	10440
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм	26 грн		
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	Не передбачається		

	Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур			
11	Процедури офіційного звітування Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік	Не передбачається		
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік	Не передбачається		
13	Інші процедури (уточнити)			
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	28	X	28
15	Кількість суб'єктів малого	3	3	3

	підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць			
16	Сумарно, гривень <i>Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)</i>	84	X	84

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

**Нижньовербізька сільська рада ОТГ
(орган місцевого самоврядування)**

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	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	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1 год.	28	3	3	252
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні	15хв	7	3	3	63
виїзні					
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог	-	-	-	-	-

регулювання					
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	15хв	7	3	3	63
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): _____ _____	-	-	-	-	-
Разом за рік	X	X	X	X	378
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	1890

* Вартість 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, та на кількість процедур за рік.

Якщо державне регулювання передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу), необхідно визначити повний запланований річний бюджет нового органу (структурного підрозділу) _____ x 5 років = _____ гривень.

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
------------------	-------------------------	--	--

Сумарно бюджетні
витрати на
адміністрування
регулювання суб'єктів
малого підприємництва

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого	1548	10440

	підприємництва на виконання регулювання		
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	84	84
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	1632	10524
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	378	1890
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	2010	12414

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання – корегуючі заходи не потребують розробкт.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Даний регуляторний акт не має обмеження строку дії.

У разі змін у діючому законодавстві, які можуть вплинути на дію даного регуляторного акта, до нього будуть вноситись відповідні зміни.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показники, які характеризують наслідки дії регуляторного акта:

- кількість нових договорів оренди комунального майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди комунального майна;
- кількість припинених договорів оренди комунального майна;
- надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна;
- загальна площа приміщень комунальної власності, переданих в оренду;
- приріст суб'єктів господарювання - орендарів загалом.

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

Для відстеження результативності регуляторного акта буде використовуватись метод збору даних відділом бухгалтерського обліку та звітності шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди комунального майна та розміру надходжень від оренди до місцевого бюджету. Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до набрання його чинності. Повторне відстеження буде здійснюватися через рік після набрання ним чинності. У разі виявлення нерегульованих та проблемних моментів шляхом аналізу якісних та кількісних показників дії цього акта, ці моменти буде виправлено шляхом

внесення відповідних змін. Періодичні відстеження результативності будуть здійснюватись раз на кожні три роки, починаючи від дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності.

Завідувач сектору з юридичних питань

Мокринчук О.І.

Сільський голова

М'якущак Я.Ю.