**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

**проекту рішення Авангардівської селищної ради**

«Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади»

**І. Визначення проблеми**

Частиною 2 статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Відповідно до частини 2 статті 17 вказаного Закону у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

28 квітня 2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно», якою затверджено нову Методику розрахунку орендної плати за державне майно та визнано такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу».

Відтак, станом на сьогодні відсутній універсальний акт, розроблений з урахуванням положень чинного законодавства, що регулює відносини у сфері справляння плати за комунальне майно, пристосований до потреб Авангардівської селищної територіальної громади.

З огляду на зазначене, виникає ряд питань та проблем при передачі комунального майна Авангардівської територіальної громади в оренду, а саме:

1. Встановлення категорій орендарів, які мають право отримання майна в оренду без аукціону на пільгових умовах;
2. Визначення розміру орендної плати для орендарів, які мають право на продовження договору оренди на пільгових умовах

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

| **Групи (підгрупи)** | **Так** | **Ні** |
| --- | --- | --- |
| Громадяни | **-** | **+** |
| Органи місцевого самоврядування | **+** | **-** |
| Суб'єкти господарювання,у тому числі суб'єкти малогопідприємництва | **+** | **-** |

Повноваження щодо затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади відповідно до Закону України «Про оренду державного і комунального майна» відносяться виключено до повноважень Авангардівської селищної ради, у зв’язку з чим врегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою:

> ринкових механізмів, оскільки такі питання регулюються нормативно-правовими актами - рішеннями рад органів місцевого самоврядування;

> проблема не може бути розв’язана за допомогою діючих регуляторних актів у зв’язку з прийняттям оскільки вони не відповідають чинному законодавству України в щодо оренди державного та комунального майна, в тому числі Положення про оренду майна комунальної власності Авангардівської селищної ради, що затверджене рішення Авангардівської селищної ради № 1571-VII від 13.08.2020 р.

**ІІ. Цілі регулювання**

Цілями регулювання є забезпечення виконання вимог Закону України «Про оренду державного і комунального майна», підвищення ефективності використання майна комунальної власності територіальної громади, створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця), чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної) та індексу інфляції для раціонального використання бюджетних коштів Авангардівської селищної територіальної громади, встановлення пільг для окремих категорій орендарів.

**ІІІ. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей**

***1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України «Про оренду державного і комунального майна».***

| **Вид альтернативи** | **Опис альтернативи** |
| --- | --- |
| Альтернатива 1: Застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630. | Положення вказаної Методики охоплюють відносини розрахунку орендної плати як за державне, так і за комунальне майно, однак, не враховують інтереси органів місцевого самоврядування, що тягне за собою не раціональне використання бюджетних коштів.Альтернатива є недоцільною. |
| Альтернатива 2: Прийняття Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади, з урахуванням всіх потреб | Прийняття представницьким органом місцевого самоврядування відповідно до частини 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» нового регуляторного акта (Методики розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади, розробленої на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630).Відповідність вимогам Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».Найбільш доцільна альтернатива. |

***2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей***. ***Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування.***

| **Вид****альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| --- | --- | --- |
| Альтернатива 1: | Застосування єдиного підходу щодо розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального та державного майна | Положення Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630, не враховують інтереси органів місцевого самоврядування щодо ефективного використання комунального майна. В результаті чого виникає неефективне (не раціональне) використання бюджетних коштів. |
| Альтернатива 2: | 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 – механізмом розрахунку орендної плати в залежності від категорії орендаря.Підвищення ефективності здійснення правомочності щодо розпорядження об’єктами права комунальної власності, зміцнення економічних основ Авангардівської селищної територіальної громади у зв’язку з можливістю врахування аспектів сталого розвитку громади. | Відсутні |

***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 | 78 | **0** | 78 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 0 | 0 | 100 | 0 | 100 |

Орієнтовна кількість суб’єктів господарювання (орендарі комунального майна Авангардівської селищної територіальної громади), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 78\*.

\*Статистична інформація Авангардівської селищної ради ради станом на 31.12.2022 (без урахування 12 договорів оренди, укладених з орендарями – бюджетними установами, організаціями).

| **Вид****альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| --- | --- | --- |
| Альтернатива 1 | Відсутні | Якщо представницький орган місцевого самоврядування при визначенні розміру орендної плати буде керуватись Методикою № 630, це унеможливить встановлення річної орендної плати за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні для закладів, організацій, підприємств та установ, які повністю фінансуються з бюджету територіальної громади, що призводить до нераціонального розподілу бюджетних коштів. |
| Альтернатива 2 | Чіткі вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна для кожного окремого виду використання майна у відповідності до вимог нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна».Можливість встановлення пільгової річної орендної плати для виконавчих органів місцевого самоврядування, інших бюджетних організацій, закладів, установ, які повністю фінансуються з місцевого бюджету. | Відсутні |

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальної громади, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є раціональне використання (розподіл) коштів місцевого бюджету.

**ІV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу** **досягнення цілей**

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення Авангардівською територіальною громадою цілей регулювання, здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного бала |
| --- | --- | --- |
| Альтернатива 1 | 2 | Не досягаються цілі регулювання |
| Альтернатива 2 | 4 | Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повною мірою Авангардівською територіальною громадою регулювання цілі, визначеної у розділі ІІ цього аналізу регуляторного впливу. |

Обраний спосіб відповідає чинному законодавству, зокрема, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також постанові Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» та рішенню Авангардівської селищної ради № 1571-VII від 13.08.2020 р. «Про затвердження Положення про оренду майна комунальної власності Авангардівської селищної ради».

| Рейтинг результативності | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумок) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу |
| --- | --- | --- | --- |
| Альтернатива 1 | У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для органів місцевого самоврядування та суб’єктів господарювання відсутні. | Не враховано особливості передачі в оренду майна Авангардівської селищної територіальної громади  | Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв’язана оскільки застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630, не дає змоги досягнути цілі регулювання, визначеної у розділі ІІ цього аналізу регуляторного впливу. |
| Альтернатива 2 | Забезпечено виконання вимог Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Методика затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.Встановлено єдині вимоги щодо розрахунку орендної плати.Наявність єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди майна для кожного окремого виду використання майна. | У разі прийняття регуляторного акта, для держави, громади, громадян та суб’єктів господарювання відсутні. | Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який і дозволить досягти повною мірою цілі регулювання Авангардівською територіальною громадою , визначеної у розділі ІІ цього аналізу регуляторного впливу.Оптимальний варіант збалансування інтересів органу місцевого самоврядування та суб’єктів господарювання. |

| Рейтинг | Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи | Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта |
| --- | --- | --- |
| Альтернатива 1 | Причиною відмови є те, що проблема продовжує існувати і не може бути розв’язана оскільки застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630, не дає змоги досягнути цілі регулювання, визначеної у розділі ІІ цього аналізу регуляторного впливу. | Відсутні |
| Альтернатива 2 | Причини для відмови відсутні. Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх груп, на яких проблема справляє вплив. Затвердження регуляторного акта є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти повною мірою цілі регулювання, визначеної у розділі ІІ цього аналізу регуляторного впливу. | У разі зміни зовнішніх факторів, відповідний регуляторний акт може бути переглянутий |

1. **Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання**

**визначеної проблеми**

З метою створення подібного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду як на регіональном, так і на державному рівнях, орендні ставки визначено виходячи з розміру орендних ставок за майно державної власності, встановлених Методикою розрахунку орендної плати за державне майно та пропорціями її розподілу, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 року № 630 (далі – Методика КМУ).

Однак, положення Методики КМУ не повною мірою враховують інтереси територіальних громад, зокрема, Авангардівської селищної територіальної громади.

Пунктами 5 та 12 Додатку 1 до Методики КМУ для установ і організацій, діяльність яких фінансується з місцевих бюджетів, та для органів місцевого самоврядування встановлено орендну ставку у розмірі 4 та 3 % відповідно. Також, відповідно до пунктів 4, 13 та 17 Додатку 1 до Методики КМУ встановлено наступні орендні ставки: комунальним підприємствам, установам, організаціям у сфері культури і мистецтв - 4 %; комунальним закладам охорони здоров’я, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів, - 3 %; комунальним закладам охорони здоров’я, які утримуються за рахунок місцевого бюджету та комунальним некомерційним підприємствам, що утворились в результаті реорганізації комунальних закладів охорони здоров’я – 3 %.

Крім того, якщо орендна плата визначена на підставі Методики і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць

У зв’язку з необхідністю залучення бюджетних асигнувань використання вказаних ставок ускладнить процедуру передачі в оренду комунального майна виконавчим органам місцевого самоврядування, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які фінансуються з місцевого бюджету та призводить до нераціонального використання та розподілу бюджетних коштів.

Відтак, доцільним є прийняття своєї Методики розрахунку орендної плати та встановлення орендної плати для окремо визначених суб’єктів на рівні 1 гривні на рік.

Згідно зі статтею 2 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад» депутат місцевої ради є представником інтересів територіальної громади, який відповідно до Конституції України і закону про місцеві вибори обирається на основі загального, рівного, прямого виборчого права шляхом таємного голосування на строк, встановлений Конституцією України. Депутат місцевої ради як представник інтересів територіальної громади, виборців свого виборчого округу зобов'язаний виражати і захищати інтереси відповідної територіальної громади та її частини - виборців свого виборчого округу, виконувати їх доручення в межах своїх повноважень, наданих законом, брати активну участь у здійсненні місцевого самоврядування.

За таких умов доцільним вбачається встановлення орендної ставки для депутатів Авангардівської селищної ради з метою розміщення громадських приймалень на площі, меншій ніж 50 кв.м, на рівні 1 гривні на рік.

Відповідно до пункту 22 Додатку 1 до Методики КМУ для громадських об’єднань ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів встановлено ставки 4 % (на площі не більш як 50 кв.м) та 7 % (на частині площі, що перевищує 100 кв.м.).

В свою чергу, відповідно до статті 20 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» органи місцевого самоврядування у межах своєї компетенції надають ветеранським організаціям фінансову підтримку, безплатно надають будинки, приміщення, обладнання та інше майно, необхідне для здійснення їх статутних завдань.

Враховуючи неможливість надання в безоплатне користування нерухомого майна комунальної власності запропоновано зниження орендної ставки – 1 % (на площі не більш як 50 кв.м) та 3 % (на частині площі, що перевищує 100 кв.м.).

Пунктом 23 Додатку 1 до Методики КМУ для реабілітаційних установ для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних центрів встановлено ставку у розмірі 1 % (на площі не більш як 50 кв.м) та 7 % (на частині площі, що перевищує 100 кв.м.).

Відповідно до статті 13 Закону України «Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні» органи місцевого самоврядування повинні надавати допомогу і сприяти громадським об’єднанням осіб з інвалідністю в їх діяльності.

З урахуванням викладеного, запропоновано зменшити ставку з 7 % до 3 % (на частині площі, що перевищує 100 кв.м.).

У свою чергу, іншим орендарям, які мають право оренди приміщень без аукціону і які не утримуються (не фінансуються) з місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Авангардівській територіальній громаді для впровадження вимог місцевого 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;
3. розробити власну методику із зазначенням пільгових категорій орендарів.

**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**

Виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджається Авангардівська селищна рада, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги, оцінюється вище середнього.

Проєкт рішення не містить дискримінаційних або таких, що обмежують конкуренцію норм.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися органами виконавчої влади у межах їх компетенції відповідно до законодавства.

Прийняття регуляторного акту не потребує додаткових витрат з місцевого бюджету.

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

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання положень регуляторного акта є постійною.

При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

**VIIІ. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Обов’язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- раціональність та ефективне використання коштів місцевого бюджету, пов’язаних 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 поінформованості суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади;

- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за майно комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців майна комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади всіх організаційно-правових форм.

Проект регуляторного акту 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**

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Авангардівською селищною радою відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

Базове відстеження результативності буде проведено до дня набрання чинності запропонованого регуляторного акта, повторне відстеження – через рік з дня набрання чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності регуляторного акта.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності даного акта буде здійснюватися статистичним методом.

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

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Авангардівською селищною радою через один рік набрання чинності рішення статистичним методом шляхом аналізу даних, що наявні в Авангардівській селищній раді.

Повторне відстеження результативності акта передбачається здійснити Авангардівською селищною радою через два роки з дня набрання чинності цього регуляторного акта шляхом аналізу статистичних даних порівняно з базовим від стеженням.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта здійснюватимуться Авангардівською селищною радою раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта шляхом аналізу статистичних даних порівняно з базовим відстеженням.

У разі надходження пропозицій та зауважень щодо вирішення неврегульованих або проблемних питань розглядатиметься необхідність

внесення відповідних змін.