

Аналіз регуляторного впливу проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Дніпровської міської ради проєкту рішення міської ради «Про питання оренди нерухомого майна що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади» в частині затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно

(п. 2 проєкту рішення)

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом місцевого регулювання.

Відповідно до законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні» та на методологічних засадах, визначених Постановою Кабінету Міністрів від 28.04.2021 №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» виникла необхідність нормативного регулювання та удосконалення Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна.

Відповідно до п.2 статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» державну політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває у комунальній власності, здійснюють органи місцевого самоврядування, а статтею 17 цього ж Закону визначено, що Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем для майна яке підлягає передачі в оренду без проведення аукціону визначається органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Також передбачається врегулювати організаційні відносини, пов'язані із орендою нерухомого майна, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади, підвищити ефективність його використання, збільшити надходження до міського бюджету від оренди комунального майна, а також врегулювати питання, пов'язані з передачею в оренду майна, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади та майнові відносини між орендодавцем та орендарями.

2.Визначення цілей місцевого регулювання.

Метою здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають у разі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади є підвищення прозорості і відкритості процедури Методики розрахунку орендної плати за

комунальне майно, застосування орендних ставок за використання комунального нерухомого майна, упорядкування процесу передачі в оренду, збереження комунального нерухомого майна та ефективного використання вільних площ, поповнення міського бюджету

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей.

Проект рішення міської ради підготовлено з метою реалізації повноважень Дніпровської міської ради щодо управління комунальним нерухомим майном, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади та затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно на виконання вимог Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності та на методологічних засадах, визначених Постановою Кабінету Міністрів від 28.04.2021 №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно». У зв'язку з тим, що відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначене питання відноситься до компетенції міської ради, альтернативних способів вирішення цих питань чинним законодавством не передбачено.

4. Опис механізму, який пропонується для розв'язання проблеми.

Вказану вище проблему пропонується розв'язати шляхом затвердження «Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно» яка містить;

- Розрахунок орендної плати;
- Орендні ставки за використання комунального нерухомого майна.

Крім того, пропонується врегулювати інші питання, пов'язані з орендою нерухомого майна, що належить до комунальної власності Дніпровської міської територіальної громади.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта.

Впровадження регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду нерухомого майна (крім цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів), що перебуває у комунальній власності Дніпровської міської територіальної громади та майнові відносини між орендодавцями та орендарями шляхом прийняття вищезазначеного рішення міської ради надає можливість:

- затвердити більш вдосконалу Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно;

- здійснювати економічно обґрунтований розрахунок орендної плати за використання комунального нерухомого майна, відповідно до вимог чинного законодавства;
- використовувати затверджені орендні ставки за використання комунального нерухомого майна;
- поповнити міський бюджет та власні обігові кошти підприємств-балансоутримувачів при формуванні міського бюджету;
- здійснювати належний централізований контроль за справлянням орендної плати та належний облік передачі нерухомого майна (нежитлові приміщення, будівлі, споруди) в оренду;
- упорядкувати процес передачі в оренду нерухомого майна, встановити контроль за його збереження та ефективним використанням вільних площ;
- створити більш сприятливі умови для потенційних орендарів вільних приміщень, що належать до комунальної власності.

6. Характеристика очікуваних результатів прийняття регуляторного акта.

Прийняття зазначеного проекту рішення міської ради та затвердження Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та орендних ставок надасть можливість міській раді більш ефективно контролювати надання в оренду пільговим орендарям нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності Дніпровської міської територіальної громади, а також:

- здійснювати чіткий контроль за цільовим використанням об'єктів, переданих в оренду (правильність визначення орендних ставок, зобов'язання щодо поліпшень тощо);
- більш ефективно використовувати плату за оренду комунального нерухомого майна;
- контролювати надходження до міського бюджету грошових коштів від оренди комунального нерухомого майна та планувати надходження до міського бюджету на майбутні періоди;
- збільшити надходження коштів до міського бюджету;
- зробити прозорим та відкритим процес передачі в оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності.

Ведення Реєстру договорів оренди та Реєстру об'єктів комунального нерухомого майна (будівель з визначенням у них кількості та площ приміщень, споруд та окремих приміщень), які можуть бути передані в оренду, створить пільговим орендарям більш сприятливі умови, щодо отримання повної інформації про об'єкти оренди.

Кількісними показниками результативності впровадження цього регуляторного акта є:

- збільшення пільгових орендарів з орендної плати які можуть отримати комунальне майно в оренду, що знизить ризик відчуження майна та підвищить надходження від передачі майна на пільгових умовах до бюджету Дніпровської міської територіальної громади - станом на 01.11.2021 департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради є Орендодавцем по 859 діючим договорам оренди укладеним без проведення аукціону.
- збільшення надходження коштів до міського бюджету, про що свідчить проведений аналіз надходжень коштів до міського бюджету від оренди за попередні роки;

Надходження орендної плати до міського бюджету за оренду комунального нерухомого майна у 2021 році у зрівнянні з 2020 роком знаходиться на однаковому рівні.

Надходження орендної плати до міського бюджету за оренду комунального нерухомого майна у 2021 році (станом на 01.10.2021) – 19 174 500,00 грн.

Дія даного рішення поширюється на державні та комунальні підприємства, установи, організації, в тому числі громадські, заклади освіти, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, тому М-Тест для нього не виконується.

7. Обґрунтування строку дії запропонованого регуляторного акта.

Строк дії запропонованого регуляторного акта довгостроковий, із можливістю внесення до нього змін, доповнень та його відміни у разі зміни чинного законодавства чи в інших необхідних випадках.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Показниками результативності прийняття зазначеного проекту рішення міської ради слід вважати:

1. Надходження орендної плати:
 - до міського бюджету;
 - на поповнення власних обігових коштів балансоутримувачів об'єктів оренди.
2. Кількість об'єктів, переданих в оренду:
 - бюджетними організаціями;
 - підприємствами, установам і організаціям не бюджетної сфери.
3. Рівень проінформованості суб'єктів господарювання, фізичних та юридичних осіб з основними положеннями цього регуляторного акта.

Для відстеження результативності дії цього регуляторного акта визначено такі показники:

№ з/п	Показники результативності	Перший рік запровадження (прогноз)	За п'ять років (прогноз)
1	Кількість укладених договорів оренди нерухомого майна без аукціону, од.	250	800
2	Сума надходження коштів від орендної плати до міського бюджету від договорів оренди нерухомого майна укладених без аукціону, грн.	30 000	180 000
Якісні (у бальній системі)*			
3	Рівень інформованості суб'єктів господарювання щодо основних положень РА	3	4
4	Показник збалансування інтересів надавачів послуг, фізичних, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування	4	4

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

- відстеження динаміки зростання надходжень за надане в оренду нерухоме майно, що належить до комунальної власності;
- опитування орендодавців про незгодженість прийнятого регуляторного акта існуючим умовам надання в оренду комунального нерухомого майна;
- відстеження за змінами в чинному законодавстві;
- кількість об'єктів, переданих в оренду.

Базове відстеження результативності вказаного регуляторного акта буде здійснюватися до початку набуття його чинності.

Повторне відстеження планується здійснити через рік, після набуття чинності регуляторного акта, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань вони будуть усунені шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження планується здійснювати один раз на три роки з дня виконання заходів з повторного відстеження з метою подальшого удосконалення законодавства з питань оренди комунального майна.

Заступник директора департаменту-начальник управління з питань комунальної власності департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради

Альона ТУРЧАК