

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення «Про затвердження Положення про оренду майна та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області »

I. Визначення проблеми

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Здача в оренду об'єктів комунальної власності - це одне із джерел наповнення державного та місцевого бюджету, до того ж суб'єктам господарювання - орендарям не потрібно нести надмірні витрати на це.

Одним з головних факторів орендних відносин є орендна плата. Також, передбачається врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що є власністю Марганецької міської територіальної громади. Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду, встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження комунального майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

Цей документ, підготовлений у відповідності до ст.8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 №308 зі змінами внесеними постановою КМУ № 1151 від 16.12.2015 року містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття даного регуляторного акту .

Основні групи (підгрупи), 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

Метою прийняття зазначеного проекту рішення є установлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати відповідно норм чинного законодавства у сфері оренди, зміни в переліку документів, необхідних для укладання договору оренди, доповнення щодо випадків для відмови в пролонгації договору оренди, поінформованість населення щодо комунального майна, яке може бути надано в оренду.

Цілями, на досягнення яких спрямований проект даного рішення, є:

- забезпечення підвищення ефективності використання комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним і юридичним особам;
- правове забезпечення процесу управління і внесення плати за використання майна, що перебуває в міській комунальній власності;
- збільшення доходів місцевого бюджету;
- удосконалення єдиного організаційного та економічного механізму розрахунку орендної плати за комунальне майно;
- забезпечення прозорості і доступності Методики розрахунку орендної плати.

- Також потребує затвердження типовий договір оренди нежитлових приміщень та типова заява про надання приміщення в оренду.

Регуляторний акт приймається з метою підвищення ефективності використання комунального майна, відкритості і прозорості передачі в оренду комунального майна, Впровадження прозорого механізму надання в оренду комунального майна міста, а також внесення змін до переліку необхідних документів для укладання договору оренди нерухомого майна і цілісних майнових комплексів сприятиме підвищенню контролю за використанням вказаного майна та ефективному розвитку орендних відносин. Крім того, потребує змін відбір суб'єктів оціночної діяльності.

Регуляторний акт приймається відповідно Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», на виконання ст.ст.7,13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 – не приймати проект рішення	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання оскільки Положення мають бути прийняті з метою досягнення визначених цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 – Розробка рішення «Про затвердження Положення про оренду майна та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області »	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди комунального майна.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	З урахуванням відсутності Положення процедура передачі майна залишається не приведеною у відповідність до сучасних вимог ринку та змін законодавчої бази протягом останніх років. Крім того, сама процедура передачі в оренду залишається тривалою в часі та не конкурентною у порівнянні з приватним сектором.
Альтернатива 2	Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	-
Альтернатива 2	1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів. 2. Збереження або створення нових робочих місць на підприємствах, які є орендарями комунального майна. 3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам - не суб'єктам господарювання.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць (орієнтовно)	2	7	102		111
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	1.8	6,3	91,9		100
Вид альтернативи	Вигоди			Витрати	
Альтернатива 1	-			Витрата значного часу на укладення договору оренди майна (до 140 днів).	
Альтернатива 2	Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість планування та розвитку власного бізнесу.			-	

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання / підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	Не передбачені	Не передбачені
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	Не передбачені	Не передбачені

3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Не передбачені	Не передбачені
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	Не передбачені	Не передбачені
8	Інше (уточнити), гривень	Не передбачені	Не передбачені
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	-	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	9	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	Не передбачені	Не передбачені
Сумарні витрати за альтернативами		Сума витрат, гривень	
Альтернатива 1.		0,00	
Альтернатива 2.		0,00	

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Є найбільш недоцільним оскільки не дозволить досягнути цілей державного регулювання.

Альтернатива 2	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.
----------------	---	---

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

Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

а) економіко-фінансові заходи займають головне місце в удосконаленні регулювання орендних відносин і включають:

- перспективи і цілі передачі в оренду комунального майна, прогнозування надходжень у місцевий бюджет, розвиток підприємництва;
- впровадження визначення розміру орендної плати за використання комунального майна громадськими організаціями, ;

б) інформаційно-рекламні заходи також відіграють значну роль у впровадженні даного регулювання:

- забезпечення права орендарів на одержання інформації про умови здачі в оренду комунального майна.

Задля збереження реальної плати за користування комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки. Крім того, доцільним також є встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

Крім того, з метою уніфікації визначень та уникнення в подальшому різночитань термінів у проекті передбачено окремий розділ "Визначення термінів".

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

Реалізація регуляторного акта не потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат ані від органів влади, ані від суб'єктів господарювання.

Впровадження та виконання вимог запропонованого проекту регуляторного акта відповідає тим ресурсам, якими розпоряджається орган місцевого самоврядування, а також ресурсам суб'єктів господарювання, на яких розповсюджується дія запропонованого проекту регуляторного акта.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акту необмежений; з можливістю внесення до нього змін та доповнень у разі зміни чинного законодавства України та в інших необхідних випадках.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- 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, серед яких:

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

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

Для відстеження результативності регуляторного акта буде використовуватись метод збору даних 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 не врегульованих 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.

МІСЬКИЙ ГОЛОВА

Г. БОРОВИК