

Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту рішення Житомирської обласної ради «Про Методику  
розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних  
громад сіл, селищ, міст Житомирської області»

## **I. Визначення проблеми**

Президія Житомирської обласної ради 26.07.2021р. підтримала ініціативу постійної комісії обласної ради з питань комунальної власності та майнових відносин та вирішила доручити управлінню майном виконавчого апарату обласної ради внести зміни у рішення обласної ради від 24.12.2021р. № 43 «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області» (далі - Методика). Суть запропонованих змін зводилась до того щоб змінити у діючій Методиці по деяким категоріям орендарів оренду плату у розмірі 1 гривна на відсоткову ставку, яка застосовуватиметься до вартості об'єкту оренди при визначенні розміру орендної плати.

Враховуючи, що на державному рівні була прийнята нова Методика розрахунку орендної плати за оренду державного майна діючу Методику обласної рад було вирішено викласти у новій редакції.

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», зі змінами (далі - Закон), визначено, що, у разі передачі майна в оренду через електронний аукціон, необхідно розраховувати стартову орендну плату на основі балансової вартості майна, а у випадку передачі майна в оренду без проведення аукціону, орендна плата визначається на основі ринкової вартості майна.

Отже, орендна плата щодо майна спільної власності розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується, згідно із Законом, представницькими органами місцевого самоврядування.

Враховуючи зазначене вище, виникла необхідність у розробці відповідного нормативного акта.

Тому, Житомирською обласною радою розроблено проєкт рішення обласної ради «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області», в якому визначено:

- формули розрахунку місячної орендної плати;
- методологію розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- форма розрахунку орендної плати;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договорів оренди відповідно до вимог законодавства.

Основні групи (підгрупи), на які впливає вказана проблема

Групи (підгрупи)	Так	Ні
1	2	3
Громадяни		Так
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання	Так	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

## **II. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання вимог і положень Закону, 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. Встановлення відсоткової ставки до вартості об'єкту оренди по певним категоріям орендарів, замість орендної плати у розмірі 1 грн.

## **III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

Альтернативні способи досягнення цілей визначено з урахуванням вимог Закону та згідно з результатами обговорення проблемних питань працівниками виконавчого апарату обласної ради, які виконують функції з контролю за передачею в оренду комунального майна обласної ради.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Залишити чинний регуляторний акт (рішення обласної ради від 24.12.2021р. № 43 «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області», зі змінами).	Буде ускладнювати виконання завдань поставлених Президією обласної ради. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2 Прийняття нового регуляторного акта, відповідно до вимог Закону.	Найбільш доцільна альтернатива.

**Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей. Оцінка впливу на сферу інтересів держави**

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Рішення обласної ради від 24.12.2021р. № 43 «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області», зі змінами, не в повній мірі забезпечить виконання завдань поставлених Президією обласної ради.
Альтернатива 2	В повній мірі забезпечить виконання завдань поставлених Президією обласної ради.	Відсутні

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

(Із розрахунку, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі майна спільної власності), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 311\*).

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	31	280	311
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	10	90	100

\* На прикладі орендних відносин щодо комунального майна за даними щодо кількості укладених орендодавцями договорів оренди комунального майна (311 - станом на 01.07.2021).

\*\* Без урахування 183 договорів оренди, укладених з орендарями, які не є суб'єктами підприємництва.

Регуляторний акт захищає інтереси як територіальних громад сіл, селищ, міст області, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективно використання комунального майна, у результаті чого відбувається наповнення

обласного бюджету Житомирської області та здійснюється фінансова підтримка об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

Оцінка впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акта  
Ризику впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акта немає.

## ВИТРАТИ

**суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта (порівняння чинного акта та проекту акта)**

№ з/п	Витрати	Чинна Методика	Проект
1	2	3	4
1	Витрати, пов'язані з інформуванням за допомогою засобів телефонного зв'язку (грн).- 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 на стаціонарні Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,4 грн Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12 $0,4 \times 3 \times 12 = 14,4$ грн	14,4	14,4
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта та (грн)). Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год* (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн	433,32	433,32
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн)) $14,4 + 433,32 + 226,48 = 674,2$ грн 346,92 грн 346,92 грн	674,2	674,2
4	Кількість суб'єктів господарювання	31**	31
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання	20900,2	20900,2

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

\*\* Кількість чинних договорів оренди комунального майна станом на 01.07.2020.

## 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 суб'єктів господарювання є однаковими.

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

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, становить 280 одиниць,- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на які впливає проблема, становить 90 відсотків.

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

№ з/п	Витрати	Чинна Методика*	Проект
1	2	3	4
1	Витрати, пов'язані з інформуванням за допомогою засобів телефонного зв'язку, (грн). 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 на стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,4 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хв. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання у рік становить 12 $0,4 \times 3 \times 12 = 14,44$ грн	14,44	14,44
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування (факс або електронна пошта та (грн).	433,32грн	433,32грн

	Витрати на підготовку інформаційного листа становлять 1 роб. год** (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12 1 роб. год x 12 x 36,11=433,32грн		
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання (грн)) 14,44+433,32+56,62= 504,38 грн	504,38 грн	504,38 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	280	280
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання (грн)	141226,4	141226,4

\* Порівняння чинного акта та проекту акта.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн (відповідно до вимог ст. 8 Закону України 15 грудня 2020 року № 1082-ІХ «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

#### **IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення)	Бал результативності (за чотирьохбальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання не дає можливості досягнути мети для здійснення державного регулювання, визначеного у пункті 2
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети для здійснення державного регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна без проведення аукціону

## **V. Механізми 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. У результаті, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до Методики.

У проекті Методики пропонується залишити механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (залежно від мети використання/орендаря).

Таким орендарям як: державні бюджетні установи, Пенсійний фонд України, інші установи, які повністю фінансуються за рахунок державного та місцевого бюджету, - буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік.

Іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і не утримуються (фінансуються) з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

У проекті Методики також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинне рішення обласної ради від 24.12.2021р. № 43 «Про Методику розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області», зі змінами, буде визнано таким, що втратило чинність.

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

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Виконавчому апарату обласної ради для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті обласної ради;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати 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).

Передбачаються можливі витрати органом місцевого самоврядування у зв'язку із збільшенням часових витрат на виконання певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання, - учасникам договірних відносин (тривалість - 1 рік).

### Витрати на адміністрування регулювання

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	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	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (У Рік)
1	2	3	4	5	6
1. Облік суб'єкта господарюван, що перебуває у сфері регулювання	1	36,11	36,11	311	11230,21
2. Підготовка звітності згідно з результатами регулювання	1	36,11	36,11	311	11230,21
3. Інші адміністративні процедури:** надання консультацій	1	36,11	36,11	311	11230,21
Разом у рік:	3	х	х	х	33690,63
Сумарно за п'ять років	х	х	х	х	х

\* Вартість умовних 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, і на кількість процедур у рік.

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

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить ознайомлення з ним усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.



Досягнення цілей не передбачає вжиття додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі отримання очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту Методики не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з обласного бюджету.

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

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

Запропонований проект Методики буде діяти до моменту внесення у нього, у нормативно-правові акти, що мають вищу юридичну силу, ряду змін, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проект Методики набере чинності з дня його офіційного опублікування.

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

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:  
розмір надходжень в обласний бюджет і державні цільові фонди, пов'язані 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 проінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб щодо основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності територіальних громад області;

кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно спільної власності територіальних громад області.

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

Проект рішення обласної ради, яким має затверджуватися Методика розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області, 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**

Стосовно регуляторного акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені 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 майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Житомирської області.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом обробки 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. Згідно з результатами відстеження, відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься раз у три роки, починаючи з дня виконаний заходів з повторного відстеження результативності, на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися виконавчим апаратом обласної ради за допомогою фактичних даних.

Перший заступник  
голови обласної ради

О.М. Дзюбенко