

Оприлюднено 18.10.2018

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення Слов'янської міської ради «Про затвердження Порядку надання
орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого
майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська»**

I. Визначення проблеми

Проект рішення Слов'янської міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська» (далі – проект рішення) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з метою приведення чинного Порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська, затвердженого рішенням виконкому Слов'янської міської ради від 22.06.2011 № 413, у відповідність до вимог статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», враховуючи наказ ФДМУ від 25.05.2018 №686 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна», а також з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська, яка необхідна, зокрема, під час приватизації об'єкта оренди.

Так, відповідно до статті 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати поліпшення орендованого майна.

Водночас статтею 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному місцевою радою. Для встановлення єдиного механізму надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська необхідно проведення регуляторної процедури.

Згідно з наявними даними на теперішній час загальна кількість чинних договорів оренди майна комунальної власності становить 258 одиниць. Протягом 2015 – 2017 років було припинено 7 договорів оренди через приватизацію об'єкта оренди за участю орендаря.

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

Основною метою розроблення проекту рішення є реалізація Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», запровадження додаткового механізму ефективного використання комунального майна під час здійснення орендарем його невід'ємних поліпшень та врегулювання правовідносин між Слов'янською міською радою та суб'єктами господарювання.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1- не розробляти проект рішення; чинним залишається Порядок надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська, затверджений рішенням виконкому Слов'янської міської ради від 22.06.2011 №413	Невідповідність вимогам Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2 – розроблення проекту рішення	Відповідність вимогам Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна». Найбільш доцільна альтернатива.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Не забезпечується збереження та оновлення об'єктів, належних територіальній громаді м.Слов'янська. Не створено додаткового механізму залучення на об'єкти комунальної власності ефективного власника. Проведення неякісних ремонтних робіт.
Альтернатива 2	Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень.	Витрати органу місцевого самоврядування на розробку регуляторного акту

	<p>Забезпечується збереження та оновлення об'єктів, належних територіальній громаді м.Слов'янська.</p> <p>Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Підвищення якості ремонтних робіт.</p> <p>Створюються умови для купівлі цих об'єктів ефективним власником. Так, протягом 2015- 2017 років орендарі 7 об'єктів стали їх власниками у результаті приватизації. Сумарна оціночна вартість цих об'єктів становила близько 961,1 тис.грн.</p> <p>Таким чином, забезпечується і надходження коштів до місцевого та державного бюджетів від приватизації.</p>	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання	0	74	181	1111	1366
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	5,4	13,2	81,4	100

* згідно даних станом на 01.07.2018 р.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат на здійснення експертизи кошторисної частини проектної документації для отримання згоди на здійснення невід'ємних	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, як наслідок – неможливість викупу

	поліпшень	(приватизації) орендованого майна
Альтернатива 2	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, надання можливості викупу (приватизації) орендованого майна. Планування бізнесу та витрат з огляду на перспективу викупу майна.	Витрати на виготовлення проектно- кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, витрати часу на отримання інформації про регулювання

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 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:	8 500*	8 500**
1.1	виготовлення проектно-кошторисної документації	4 500	4 500
1.2	звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень	4 000	4 000
2	РАЗОМ	8 500	8 500
3	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	74	74
4	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	629000	629000

* орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (веб-сайти експертних компаній, ProZorro тощо).

** за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

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 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	1	Найменш оптимально – невідповідність чинного порядку вимогам законодавства; невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна територіальної громади м.Слов'янська
Альтернатива 2	4	Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна територіальної громади м.Слов'янська

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей.	Відсутні
Альтернатива 2	Розроблення проекту є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.

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

Механізми, які забезпечать розв'язання проблеми:

- ознайомлення суб'єктів господарської діяльності з даним регуляторним актом;
- одержання пропозицій в процесі обговорення з метою їх максимально можливого врахування;
- уточнення переліку документів, які надаються орендарем для розгляду даного питання.

Проектом рішення передбачається:

- унормування процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська;
- введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати, що, з одного боку, орендареві гарантує можливість викупу орендованого майна за певних умов, з іншого – територіальній громаді м.Слов'янська в особі Слов'янської міської ради як власнику гарантує збереження та поліпшення належного їй майна.

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 потребуватиме додаткових бюджетних витрат та ресурсів.

Можливі витрати суб'єктів господарювання зазначені у розділі III.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх суб'єктів господарювання, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з місцевого бюджету.

Контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регулятором актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень;
- кількість відмов орендарям щодо здійснення невід'ємних поліпшень.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно-правових форм та орендодавців майна комунальної власності територіальної громади м.Слов'янська.

Проект рішення 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 запропонованого акта розробником здійснюватимуться базове, повторне та періодичне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності.

Повторне відстеження буде проводитися через рік після базового відстеження, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом, з використанням показників результативності.

Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних звітів про кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися управлінням комунальної власності Слов'янської міської ради за допомогою статистичних даних.

Міський голова

В.М.Лях

В.о.начальника управління
комунальної власності
Слов'янської міської ради

А.Л.Ярова

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 проведено розробником у період з 21.06.2018 по по 14.09.2018 .

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), запиту (в т.ч. усні):	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	робочі зустрічі	5	Отримання інформації та пропозицій
2	запити	3	Отримання інформації
3	консультації	3	Отримання інформації
4	Проект було включено до плану роботи Слов'янської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2018 рік рішенням Слов'янської міської ради від 27.06.2018 №16-XLVIII-7 «Про внесення змін до рішення міської ради від 22.11.2017 №9-XXXV-7 «Про затвердження плану роботи Слов'янської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2018 рік»		Отримання інформації

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання:

1292 одиниці;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив: 94,6 відсотків.

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	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових	8 500*	X	8 500**

	експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень:			
1.1	Виготовлення проектно - кошторисної документації	4 500	X	4 500
1.2	звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень	4 000	X	4 000
2	Разом, гривень	8 500	X	8 500
3	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	1 292	X	1 292
4	Сумарно, гривень	10 982 000	X	10 982 000
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
5	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	15хв.х22,42/60 =5,6 грн.	X	5,6 грн.
6	Процедури організації виконання вимог регулювання:			
	Підготовка пакету документів, що додаються до звернення	3 год.х22,42=67,26 грн.	X	67,26 грн.
	Заповнення звернення	15хв.х22,42/60 =5,6 грн.	X	5,6 грн.
	Подання пакету документів разом із зверненням для розгляду	5 хв.х22,42/60 = 1,87 грн.	X	1,87 грн.
7	Разом, гривень	80,33 грн.	X	80,33 грн.
8	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	1292	X	1292
9	Сумарно, гривень	103786,36	X	103786,36

* орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (веб-сайти експертних компаній, ProZorro тощо) в залежності від обсягу робіт за кошторисом.

** за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

4. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	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	0,5 год.	26,74	1	1292	34548,08
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	1 год.	53,48	1	1292	69096,16
Перевірка чинності договору оренди, заборгованості з орендної плати, виконання інших умов договору оренди	1 год.	53,48	1	1292	69096,16
3. Інші адміністративні процедури: прийняття та реєстрація заяви, передача виконавцю, перевірка наданого пакету документів, за умови виявлення недоліків повернення на доопрацювання разом із супровідним листом, відмова у разі наявності підстав, підготовка листа та додаткової угоди до договору оренди щодо надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень, видача орендарю примірників листа та додаткової	10 хв. + 5 хв. + 3 год. + 30 хв. + 30 хв. + 1 год. + 10 хв. = 5,42 год.	289,86	1	1292	500947,16

угоди.					
Разом за рік	X	X	X	X	604591,4
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	604591,4*

** за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

5. 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 підприємництва на виконання регулювання	10 982 000	10 982 000*
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	103786,36	103786,36
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	11085786,36	11085786,36

* за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

Міський голова

В.М.Лях

В.о.начальника управління
комунальної власності
Слов'янської міської ради

А.Л.Ярова