

## **Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності»**

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі - Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.04 р. № 308, та визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності» як регуляторного акту.

### **1. Аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного врегулювання.**

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на Михайлівську сільську раду покладено обов'язок управління нерухомим майном, що перебуває у комунальній власності об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради, забезпечення його ефективного використання та належного утримання.

На виконання зазначеного обов'язку та у зв'язку з утворенням об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради виникла необхідність розробки та вдосконалення заходів ефективного використання майна, перегляду рівня орендної плати за нерухоме майно, забезпечення контролю за справами та використанням плати за оренду комунального майна суб'єктами господарювання, на яких дана проблема справляє негативний вплив.

### **2. Визначення цілей державного регулювання**

Проект є нормативно-правовим актом, який спрямований на удосконалення правового регулювання майнових відносин (оренди майна територіальної громади) між органами місцевої влади та суб'єктами господарювання.

Цілі видання регуляторного акту «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності».

а) затвердження єдиного уніфікованого організаційно-економічного механізму управління та використання плати за оренду нерухомого майна спільної власності об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради;

б) здійснення органами місцевого самоврядування повноважень щодо управління майном територіальної громади, організація ефективного використання та контролю за надходженням платежів за оренду комунального майна;

в) вдосконалення механізму управління плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, нерухомого та індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, організацій, установ.

### **3. Обґрунтування переваг обраного виду правового регулювання.**

Вирішення проблеми зазначеної у пункті 1 цього Аналізу можливе лише шляхом нормативного закріплення, тобто видання проекту рішення Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності». Інші альтернативні способи (механізми) неефективні для досягнення поставленої мети.

#### **4. Опис механізмів та заходів, що пропонуються для вирішення проблеми.**

Проект рішення Михайлівської сільської ради передбачає порядок та механізм нарахування орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради та типову форму договору оренди нерухомого майна.

Орендна плата за Методикою розраховується у такій послідовності:

- визначається розмір річної орендної плати;
- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, який фіксується у договорі оренди;
- розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси не може перевищувати 10 відсотків від вартості, визначеної на підставі звіту про незалежну оцінку майна, затвердженого у встановленому порядку та чинного на момент укладання договору оренди.

Розмір орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менше як 5 відсотків від вартості орендованого майна, визначеної на підставі звіту про незалежну оцінку майна, затвердженого у встановленому порядку та чинного на момент укладання договору оренди.

Комунальні платежі за користування водою, опаленням, електроенергією тощо сплачуються орендарем відповідним постачальникам за окремими договорами або орендодавцю, якщо це визначено договором оренди.

Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати враховує індекс інфляції за період з дати проведення експертної оцінки до дати укладення з договору оренди або перегляду розміру орендної плати та індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Для реалізації проекту рішення необхідно задіяти наступні ресурси:

1. Інформаційні – Михайлівська сільська рада повинна довести до відома відповідних підприємств, установ та організацій про розробку нової Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна;

- опублікування проекту рішення рішення Михайлівської сільської ради «Про затвердження Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду комунального майна та типового договору оренди нерухомого або іншого майна, що належить до комунальної власності» на веб-сайті Михайлівської сільської ради.

2. Організаційні – бухгалтерія Михайлівської сільської ради буде здійснювати контроль за своєчасним нарахуванням та надходженням орендних платежів за орендоване майно об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради.

## **5. Обґрунтування можливостей досягнення мети у разі видання Проекту.**

Метою Проекту є втілення єдиного уніфікованого механізму справляння та використання плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, нерухомого та індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, організацій, установ та типового договору оренди нерухомого майна, що перебуває в комунальній власності об'єднаної територіальної громади Михайлівської сільської ради;

Проект сприятиме формуванню умов для ефективного використання комунального майна. Запроваджена Методика враховує технічний стан майна. Створює справедливий орендний платіж за кожне окремо взяте приміщення, тобто дозволяє при єдиному механізмі справляння орендної плати індивідуалізувати об'єкт оренди по площі, що надається в оренду та технічному стану.

Даний Проект відрізняє:

- простота положень;
- уніфікація механізму нарахування орендної плати за користування комунальним майном.
- єдина письмова форма укладання договору оренди нерухомого майна.

## **6. Визначення очікуваних результатів видання Проекту.**

За результатами видання зазначеного Проекту має бути досягнуто цілей, передбачених у п. 2 цього Аналізу.

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

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі. Зміни та доповнення до нього прийматимуться на підставі здійснення повторних та періодичних відстежень його результативності.

## **8. Визначення показників результативності Проекту.**

Показниками результативності запровадженої Методики є виведення середньої орендної ставки за користування 1 кв.м. орендованої площі. Збільшення фіксованих орендних ставок, що проводилося щорічно, поступово приводило до зростання показника середньої орендної ставки.

## **9. Визначення заходів відстеження результативності Проекту.**

Для здійснення відстеження результативності регуляторного акту планується використання лише статистичних показників з можливим проведенням соціологічного опитування. Здійснення повторного відстеження результативності регуляторного акту буде проведено не раніше ніж через рік після набрання ним чинності.