УКРАЇНА
КОЛОМИЙСЬКА МІСЬКА РАДА
пр. Михайла Грушевського, 1, м. Коломия, Івано-Франківська обл., 78203, тел. (03433) 50760, факс (03433) 50823,
E-mail tower.ko@ukr.net, сайт:www.kolrada.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 04054334

Державна регуляторна служба України
вул. Арсенальна, 9/11
м. Київ, 01011

09.06.2020 № 551/01.2-29/40в

Відповідно до статті 21 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" подаємо на погодження проект рішення Коломийської міської ради:

- Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна в новій редакції;
- Аналіз регуляторного впливу та М-тест;
- Повідомлення про оприлюднення проекту рішення;
- Експертний висновок.

Додаток: на 39 арк. в 1 прим.

Заступник міського голови **Олег Дячук**

Олена Остяк 47616

0.31

Коломийська міська рада
ВИХ № 551/01.2-29/40в від 09.06.2020

УКРАЇНА
Коломийська міська рада
Сьоме демократичне скликання
_____ сесія
Р І Ш Е Н Н Я

від _____ м. Коломия №_____

«Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції

Враховуючи пропозиції комісії з питань комунальної власності, оренди та приватизації, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

в и р і ш и л а:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (додається).
2. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 29.02.2020 року № 4451-59/2020 «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».
3. Організацію виконання рішення покласти на заступника міського голови Романа Остяка.
4. Контроль за виконанням рішення доручити постійній комісії з питань комунальної власності, оренди та приватизації.

Міський голова **Ігор Слюзар**

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення міської ради
від _____ №____

ПОРЯДОК
надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна

1.Порядок розроблено з метою надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

2. Терміни, що вживаються у цьому порядку:

2.1. **Невід'ємне поліпшення орендованого майна -** здійснені орендарем за час оренди заходи (перепланування, реставрація), спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості. До невід'ємних поліпшень слід відносити роботи, згідно з Переліком основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень орендованих нежитлових приміщень за власні кошти орендаря (додаток №1).

2.2. **Робоча група з обстеження доцільності та перевірки здійснення невід'ємних поліпшень (далі робоча група)** - створюється розпорядженням міського голови або наказом балансоутримувача за участі представників відділу з питань майна комунальної власності, відділу архітектури та містобудування, відділу з питань державного архітектурно-будівельного контролю, відділу перспективного та капітального будівництва міської ради міської ради та представників комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди (за згодою).

2.3. **Згода орендодавця на невід'ємні поліпшення** – рішення міської ради, яке надається орендарю.

2.4. **Перевірка невід'ємних поліпшень** – встановлення відповідності між поліпшеннями, зазначеними в документах, наданими орендарем, та наявними невід'ємними поліпшеннями.

3. Орендар має право за згодою орендодавця на невід'ємні поліпшення за рахунок власних чи залучених коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

4. Процедура надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна містить такі етапи:

4.1. Подання орендарем заяви і пакета документів.

4.2. Розгляд заяви і документації орендаря.

4.3. Прийняття відповідного рішення.

5. Для розгляду питання про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає такий пакет документів:

5.1. Опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення.

5.2. Висновок про вартість майна станом будь-яку дату поточного року, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря та який рецензований.

5.3. Приписи органів державної влади (пожежного нагляду, охорони праці тощо) за їх наявності.

5.4. Завірена копія проектно-кошторисної документації.

5.5. Експертний звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

6. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

7. Інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень надає робоча група у формі протоколу на підставі наданих орендарем документів, передбачених пунктом 5 цього Порядку, не пізніше 14 днів з моменту отримання документів. Протокол засідання робочої групи підписується всіма членами робочої групи, які присутні на засіданні.

8. Обстеження щодо доцільності здійснення невід'ємних поліпшень проводиться балансоутримувачем за участі представників відділу з питань майна комунальної власності, відділу архітектури та містобудування міської ради та представника комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди не пізніше 14 днів з моменту отримання документів.

9. У разі, якщо поліпшення будуть здійснені щодо об'єкта оренди котрий знаходиться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії) до складу робочої групи входить представник управління культури міської ради.

10. Підставою для відмови у розгляді заяви про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна є:

-відсутність повного пакету документів;

-договір оренди на момент подачі документів не є чинним;

-висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, не є рецензованим;

-висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, зроблений не в поточному році звернення орендаря;

-наявність у орендаря на момент подачі пакету документів заборгованості з орендної плати;

-неналежне виконання орендарем умов, визначених договором оренди

-отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

-майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

11. У разі відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

12. Документи, надані орендарем та інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень відділ з питань майна комунальної власності міської ради скеровує комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди для розгляду.

13. Рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендованих приміщень приймає міська рада.

14. У рішенні щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна міської ради повинно бути зазначено посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт та граничної суми витрат для проведення відповідних робіт, у тому числі у відсотках від ринкової вартості майна.

15. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованих приміщень мають бути завершені в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

16. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з наданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, які підтверджують оплату зазначених робіт та купівлю матеріалів.

17. Після завершення робіт з поліпшення орендованих приміщень робоча група складає висновок про здійснення невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем, який підписується всіма членами робочої групи, які присутні на засіданні.

18. У разі приватизації об'єктів комунальної власності, переданих в оренду способом викупу, здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджується висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень (ринкова вартість), підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності.

19. Невід'ємні поліпшення орендованого майна здійсненні орендарем без згоди орендодавця, не підлягають відшкодуванню і є власністю міської ради. Невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійсненні орендарем у розмірах більше ніж погоджений граничний розмір витрат, не підлягають відшкодуванню у частині перевищення витрат і є власністю міської ради.

20. Невід'ємні поліпшення, здійсненні за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю міської ради.

21. Невід'ємні поліпшення об'єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю міської ради та не підлягають відшкодуванню.

22. Якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід'ємні поліпшення орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення, то він не має права на їх відшкодування і невід'ємні поліпшення є власністю міської ради.

23. У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, комунальною власністю.

24. Орендар має право на приватизацію об'єкта способом викупу, якщо виконав умови, перелічені у підпунктах 25.1-25.6:

24.1. Орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без заподіяння йому шкоди, у розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

24.2. Орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна способом викупу.

24.3. Невід'ємні поліпшення виконані у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

24.4. Здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб'єктом оціночної діяльності.

24.5. Орендар належно виконує всі умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати.

24.6. Договір оренди є чинним на момент приватизації.

25. Орендар, який має право викупу відповідно до пункту 25 цього Порядку, звертається до орендодавця із заявою про приватизацію нежитлових приміщень способом викупу. Рішення щодо приватизації способом викупу приймає міська рада відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

26. У разі, якщо міська рада прийняла рішення про приватизацію об'єкта оренди на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсує покупець.

Міський голова **Ігор Слюзар**

Додаток
до рішення міської ради
від _____ №____

ПЕРЕЛІК
основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень орендованих нежитлових приміщень за власні кошти орендаря

1. Фундаменти та підвальні приміщення

1.1 Часткове перемурування аварійних цегляних стовпчастих фундаментів під димовентканалами та підсилення фундаментів під зовнішніми та внутрішніми стінами до 15% загального обсягу.

1.2 Часткове або повне перемурування зруйнованих приямків під вікнами підвальних та цокольних поверхів.

1.3 Улаштування або ремонт гідроізоляції фундаментів у підвальних чи цокольних приміщеннях.

1.4 Відновлення просілого або улаштування нового вимощення навкруги будівлі з метою охорони ґрунту під фундаментами від розмивання або перезволоження.

1.5 Відновлення зливової каналізації з метою організованого збору поверхневих вод і опадів біля фундаментів та стін будівель.

2. Стіни

2.1 Повне або часткове перемурування та кріплення аварійних цегляних зовнішніх стін будівель.

2.2 Ремонт тріщин у цегляних стінах з вийманням, розчищенням старого мурування і влаштуванням нового.

2.3 Пробивання в стінах отворів площею понад 0,05 кв.м для ремонту мереж. 2.4 Ремонт або підсилення контрфорсів та інших укріплювальних конструкцій стін.

3. Перегородки

3.1 Ремонт та відновлення старих перегородок.

4. Перекриття та підлоги

4.1 Заміна аварійних міжповерхових перекриттів новими конструкціями або підсилення старих несучих елементів.

4.2 Заміна окремих балок перекриттів, нарощування кінців дерев'яних балок протезами з виконанням інших необхідних робіт.

4.3 Підсилення усіх видів міжповерхових перекриттів та перекриттів горищ.

4.4 Поновлення бетонної основи для підлоги з улаштуванням нової підлоги замість зношеної площею більше 2 кв. м.

4.5 Заміна покрить підлог з плитки, лінолеуму, дощатих, паркетних, наливних площею більше 5 кв м.

4.6 Відновлення бетонних, цементних підлог та їх основ.

5. Сходи та балкони

5.1 Ремонт або заміна новими вибитих східців та площадок (підлог) кам'яних, бетонних сходових маршів.

5.2 Відновлення або заміна дерев'яних сходових маршів.

5.3 Ремонт або заміна перил та поручнів сходових маршів.

5.4 Капітальний ремонт балконів.

5.5 Влаштування покрить сходових маршів та площадок з плитки або мозаїчних.

6. Прорізи

6.1 Заміна віконних рам, дверних полотен та підвіконних дощок зі склінням.

6.2 Заміна новими віконних та дверних коробок, рам та відкосів з лиштвами або перев'язування їх з додаванням нових матеріалів з повним їх забиванням.

6.3 Ремонт окремих стулок віконних рам.

6.4 Ремонт окремих частин дверей. 6.5 Відновлення (улаштування монолітних залізобетонних) чи заміна аварійних віконних та дверних перемичок.

7. Штукатурні роботи

7.1 Ремонт штукатурки стін та стель (при умові більше 30% від всієї площі стін, стель).

7.2 Ремонт штукатурки фасадів (при умові виконання такого заходу для цілого будинку у якому знаходиться орендоване майно) з виготовленням та погодженням паспорту опорядження фасадів.

7.3 Утеплення стін фасадів (при умові виконання такого заходу для цілого будинку) за виключенням будинків – пам'яток архітектури.

8. Печі та вогнища

8.1 Ремонт, перемурування старих та влаштування нових обігрівальних печей та димоходів до них (згідно з технічним заключенням).

9. Опалення та вентиляція

9.1 Заміна окремих ділянок трубопроводів опалення.

9.2 Заміна радіаторів, що стали непридатними.

10. Водопровід та каналізація

10.1 Заміна ушкоджених ділянок трубопроводів та засувок.

10.2 Відновлення внутрішнього водопроводу та каналізації загального користування, приєднання їх до водопровідної та каналізаційної мережі.

11. Електроосвітлення та силові дроти

11.1 Заміна електропроводки та електрокабелю, що прийшли в непридатність, приєднання до живильної електромережі.

11.2 Встановлення електросилових розподільчих щитів та монтаж автоматичних вимикачів.

12. Дах

12.1 Підсилення і заміна елементів кроквяної системи.

12.2 Ремонт рулонної покрівлі плоского даху.

12.3 Заміна покриття шатрового даху.

13. Різні роботи

13.1 Підняття рівня підлоги цокольного поверху на висоту 30 см (при сирості в приміщеннях викликаній високим рівнем ґрунтових вод), улаштування продухів, вентиляції та вертикальної гідроізоляції.

13.2 Улаштування окремого входу в приміщення згідно з санітарно-технічними та пожежними нормами (у відповідності до проектної документації). Примітка:

Начальник відділу з питань
майна комунальної власності
міської ради **Роман Мадерук**

Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Коломийської міської ради Івано-Франківської області «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003р. № 1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 та визначає правові, економічні і організаційні засади реалізації проекту рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

І. Визначення та аналіз проблеми

Статтею 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон про оренду) визначено, що цей Закон регулює, зокрема, організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності.

Відповідно до статті 3 Закону, відносини щодо оренди майна, що перебуває у комунальній власності, регулюється договором оренди, цим Законом та іншими нормативно - правовими актами.

Частиною першою статті 21 Закону визначено, що Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» набув чинності 07.03.2018 року. Пунктом 2 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо виконуються умови, передбачені Законом. Однією з таких умов є одержання орендарем письмової згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна шляхом викупу. Надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному місцевою радою.

Відповідно до вимог статті 18 Закону України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або місцевою радою.

Відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», у 2018 року створена Коломийська міська об'єднана територіальна громада шляхом приєднання до Коломийської міської ради 5 сільських територіальних громад. У процесі реорганізації сільських рад

шляхом приєднання до міської ради у комунальну власність Коломийської міської ради було прийнято активи та зобов'язання сільських рад згідно передавальних актів, зокрема об'єкти нерухомого майна. Протягом 2019 року на підставі рішень Коломийської міської ради та Коломийської районної ради було передано із спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Коломийського району у комунальну власність Коломийської міської об'єднаної територіальної громади бюджетні установи, їх приміщення та майно.

В результаті станом на 01.06. 2020 року у комунальній власності Коломийської міської об'єднаної територіальної громади перебуває 248 об'єктів нерухомого майна, з них у сільській місцевості 19 об'єктів. Згідно з наявними даними загальна кількість договорів оренди комунального майна, які були укладені Коломийською міською радою та комунальними підприємствами- балансоутримувачами комунального майна у період до 2020 становить –52.

В цілому по громаді налічується 248 об'єктів нерухомості, з них 19 об'єктів у сільській місцевості не використовуються ні для потреб громади, ні для розміщення комунальних закладів та не перебувають в оренді. Причиною такого стану є передача у комунальну власність Коломийської міської об'єднаної територіальної громади із комунальної власності територіальних громад (сільських рад) та із спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Коломийського району у такому стані, що унеможливлює їх подальше використання без проведення поліпшення майна.

Проведення робіт по поліпшенню майна, зокрема таких як: відновлення та ремонт систем водопостачання та водовідведення, газопостачання, електропостачання та системи вентиляції; будівельно-монтажні та ремонтні роботи, які необхідно виконати з метою відновлення міцності та стійкості окремих елементів, цілих конструкцій; підсилення стін, фундаментів, перекриття, покрівлі потребує значних коштів. Залучати значні кошти на виконання вищезазначених робіт з міського бюджету економічно недоцільно у зв'язку із відсутністю необхідності використання такого майна виключно для адміністративних цілей громади. Потенційні орендарі зацікавлені в оренді приміщень лише за умови надання їм згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, без здійснення яких немає можливості використання приміщень за призначенням.

Таблиця кількісних показників договорів оренди, укладених балансоутримувачами комунального майна Коломийської міської ради станом на 01.06.2020р.

Орендарі	Фізичні особи (громадяни)	ФОП	Юридичні особи	Загальна кількість договорів
Кількість		7	45	52

Відповідно до статті 21 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 реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна. Статтею 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному місцевою радою.

Станом на сьогодні процедура надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Коломийською міською радою не була затверджена, що не дає змоги органу місцевого самоврядування здійснювати увесь комплекс дій щодо збереження, розвитку та сприяння технічному оновленню та ефективному використанню комунального майна, залученню інвестицій.

Проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, полягає у відсутності чіткого, єдиного для всіх порядку здійснення орендарями невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

З метою вирішення цієї проблеми та з врахуванням змін у чинному законодавстві України підготовлено проєкт рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції, який спрямований на:

- покращення фізичного стану орендованого майна, що перебуває у комунальної власності міської об'єднаної територіальної громади та підвищення ефективності його використання,

-захист законних інтересів територіальної громади та суб'єктів господарювання,

-впорядкування інвестиційної діяльності орендаря та забезпечення майнових інтересів громади в процесі оренди;

- визначення процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна,

-виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» і застосовується для реалізації орендарем ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Неприйняття рішення «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна», Коломийської міської ради, спричинить неефективне використання комунального майна та недоотримання надходжень до місцевого бюджету. Як наслідок будуть не профінансовані соціальні галузі громади.

Важливість проблеми, яка буде вирішена при затвердженні Порядку дасть змогу органу місцевого самоврядування здійснювати увесь комплекс дій щодо збереження, розвитку та сприяння технічному оновленню та ефективному використанню комунального майна, залученню інвестицій та подальшому спрямуванні отриманих коштів на покращення інфраструктури

Коломийської міської об'єднаної територіальної громади, зокрема у соціальній сфері.

Основні групи, на які проблема справляє вплив та яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання - прийняттям цього проекту регуляторного акту:

Групи (підгрупи)	ТАК	НІ
Громадяни	+	
Держава та органи місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою ринкових механізмів:

Застосування ринкових механізмів для вирішення вказаної проблеми не є можливим, оскільки здійснення вищезазначених заходів є засобом державного регулювання та відповідно до статті 18 Закону України від 18.01.2018 № 2269VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» є компетенцією міської ради.

Обґрунтування неможливості вирішення проблеми за допомогою діючих регуляторних актів:

Зазначена проблема не може бути вирішена за допомогою діючих регуляторних актів у зв'язку з їх відсутністю.

Тому встановлення єдиного механізму вирішення описаної проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання - це затвердження Коломийською міською радою Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

II. Цілі державного регулювання

Проєкт регуляторного акта спрямований на розв'язання проблеми, визначеної в попередньому розділі.

Основними цілями регулювання є:

- реалізація повноважень міської ради щодо ефективного використання комунального майна, передбачених ст.60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»;
- підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності, збереження, розвиток та сприяння технічному оновленню та ефективному використанню комунального майна, залученню інвестицій;

- сприяння надходженню коштів від продажу об'єктів комунальної власності;
- забезпечення використання коштів, отриманих від приватизації для задоволення потреб міської об'єднаної територіальної громади;
- забезпечити відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів.

ВИД АЛЬТЕРНАТИВИ	ОПИС АЛЬТЕРНАТИВИ
Альтернатива 1 – очікування вирішення проблеми на державному рівні; встановлення вищими органами державної влади загального для всіх ОМС порядку надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна - не розробляти Порядок. Дану проблему залишити без змін.	Наразі альтернатива не зможе вирішити наявну проблему оскільки на невизначений термін, до прийняття актів на законодавчому рівні, відсутність Порядку, який врегульовує дане питання, не дозволить здійснювати повноваження органу місцевого самоврядування, визначені ст. 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» та вчасно надати орендарям, які вже звернулися з приводу даного питання, згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.
Альтернатива 2 – внесення змін до діючих договорів оренди	Альтернатива може поставити під сумнів прозорість дій органу місцевого самоврядування, та викликати корупційні ризики, а також потребуватиме залучення до її реалізації, безпосередньо, наявних орендарів комунального майна, чи їхніх довірених осіб.
Альтернатива 3 – розробка проекту Порядку та підготовка проєкту рішення Коломийської міської ради Івано-Франківської області	Запропонований проєкт відповідає вимогам статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна». Забезпечує досягнення цілей державного регулювання.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Приватизація об'єктів комунальної власності територіальної громади міста, які передані в оренду буде здійснюватися тільки шляхом продажу на аукціоні.	Стартова ціна об'єкта малої приватизації буде визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації, а не за результатами його незалежної оцінки, яка передбачена при

		встановлені ціни орендованого майна при приватизації шляхом викупу
Альтернатива 2	Покращення технічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності за рахунок коштів орендаря. Економія бюджетних коштів, які необхідно витратити щоб покращити стан комунального майна (орієнтовно складає 965 тис. грн.) надасть можливість їх спрямування за іншими статтями.	Витрата часу працівника ОМС на підготовку та внесення змін до типового договору, який потенційно можна укласти з новим орендарем (орієнтовно складе 3 год. = 175 грн). Витрата часу на внесення змін до діючих договорів (орієнтовно складе 3 год. = 175 грн).
Альтернатива 3	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Створення умов для покращення технічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності за рахунок коштів орендаря. Економія бюджетних коштів, що орієнтовно складе 965 тис. грн. надасть можливість їх спрямування за іншими статтями. Укладення нових договорів оренди з потенційними орендарями надасть можливість отримати до міського бюджету, орієнтовно 1800 тис. грн./рік від сплати за оренду комунального майна. Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Забезпечується збереження та оновлення належних Коломийській міській об'єднаній територіальній громаді об'єктів. Буде досягнуто кінцевого результату поставлених цілей - унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення визначених	Витрати органу місцевого самоврядування на розробку регуляторного акта (витрати робочого часу спеціаліста, пов'язані з підготовкою регуляторного акта і його оприлюдненням) та подальшим його адмініструванням (приблизно становитимуть 125 грн.)

	поліпшень.	

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не забезпечується досягнення цілей.	Неможливість приватизації орендованого комунального майна шляхом викупу.
Альтернатива 2	Частково забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Задоволення інтересів територіальної громади в частині покращення тех.-нічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності за рахунок коштів орендаря. Можливість створення нових робочих місць у населених пунктах громади. Надання можливості приватизації переданих в оренду об'єктів комунальної власності шляхом викупу. Впорядкування інвестиційної діяльності орендаря та забезпечення майнових інтересів громади внаслідок цього.	Витрата часу на укладення додаткових договорів та на саму процедуру отримання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого мана **(передбачені тільки для тих громадян - орендарів комунального майна)** становитиме приблизно 175 грн.
Альтернатива 3	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Задоволення інтересів територіальної громади в частині покращення тех.-нічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності за рахунок коштів орендаря. Можливість створення нових робочих місць у населених пунктах громади. Надання можливості приватизації переданих в оренду об'єктів комунальної власності шляхом викупу. Впорядкування інвестиційної діяльності орендаря та забезпечення	Витрата часу на отримання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна **(передбачені тільки для громадян - орендарів комунального майна)** становитиме приблизно125 грн.

	майнових інтересів громади внаслідок цього.	

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

На території Коломийської міської об'єднаної територіальної громади здійснюють діяльність 3693 суб'єктів господарювання у розрізі груп, наведених у таблиці.

Показник	**Великі**	**Середні**	**Малі**	**Мікро**	**Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	0	0	0	52	52
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0	0	100	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не забезпечується досягнення цілей. Відсутність витрат на виготовлення проектно- кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, як наслідок - неможливість викупу (приватизації) орендованого майна.
Альтернатива 2	Частково забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Надання можливості викупу (приватизації) переданих в оренду об'єктів комунальної власності шляхом викупу. Врахування розміру невід'ємних поліпшень, під час приватизації орендарем майна, у разі включення його в установленому порядку до переліку майна, що підлягає приватизації. Планування бізнесу та витрат з огляду на перспективу викупу майна.	Витрата часу на укладення договорів (3 год). Часові витрати на одержання додаткових документів (від 0 до 72 год) та фінансові витрати, пов'язані з їх виготовленням (приблизно 2700 грн.).
Альтернатива 3	Забезпечує досягнення цілей державного регулю-	Витрата часу на отримання дозволу на здійснення невід'ємних

	вання. Впливає на можливість поліпшення стану орендованого майна шляхом отримання дозвільних документів (без порушення чинного законодавства) за прозорою, єдиною для всіх процедурою. Врахування розміру не-від'ємних поліпшень, під час приватизації орендарем майна, у разі включення його в установленому порядку до переліку майна, що підлягає приватизації. Планування бізнесу та витрат з огляду на перспективу викупу майна.	поліпшень орендованого майна (часові витрати на одержання додаткових документів (2 год.), та фінансові витрати, пов'язані з їх виготовленням приблизна 0 грн.).

Витрати, які будуть виникати у суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва внаслідок дії регуляторного акта проведено згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308) та відображено в додатку № 1 до аналізу регуляторного впливу.

Сумарні витрати за альтернативами	**Сума витрат, гривень**
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта	X
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта	1 355 752,36
Альтернатива 3. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці "Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта")	957 392,55

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 3	**4**	Відповідає потребам у розв`язанні визначеної проблеми та принципам держав-

		ної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей з найменшими витратами.
Альтернатива 2	**3**	Забезпечує досягнення визначених цілей лише частково. Разом з тим, потребує більших витрат часу та коштів для реалізації такої альтернативи.
Альтернатива 1	**1**	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обгрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 3	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Створення умов для покращення технічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності, де можна буде ефективно здійснювати господарську діяльність суб'єктам господарювання. Економія та бюджетних коштів, необхідних для покращення стану майна, та наповнення бюджету від спати СГ за оренду комунального майна чи його викупу надасть можливість спрямувати їх за іншими статтями.	Вбачаються свідомі витрати орендарів за їх бажанням та вибором. Витрати на адміністрування регуляторного акта, які приблизно складуть 3 год. та 125 гривень на рік	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв`язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей.
Альтернатива 2	Можливість створення умов для покращення технічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності, де можна	Вбачаються свідомі витрати орендарів за їх бажанням та вибором. а також, витрати ОМС на забезпечення реалізації	Поставлені цілі можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть), однак з

	буде ефективно здійснювати господарську діяльність суб'єктам господарювання. Економія та бюджетних коштів, необхідних для покращення стану майна, та наповнення бюджету від спати СГ за оренду комунального майна чи його викупу надасть можливість спрямувати їх за іншими статтями.	альтернативи які приблизно складуть 4 год. та 175 гривень на рік гривень на рік.	більшими витратами ніж від застосування **Альтернативи 3** - прийняття регуляторного акта
Альтернатива 1	Не забезпечується досягнення цілей.	Втрата можливості надходження додаткових коштів до бюджету. Неможливість ефективного використання орендарями чи потенційними орендарями комунального майна.	Не забезпечує досягнення цілей..

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/ причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 3	Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив. Причини для відмови відсутні.	Зміни у законодавстві на державному рівні, реформи У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий
Альтернатива 2	Реалізація альтернативи потребує більше витрат ніж передбачено для застосування **Альтернативи 3,** не є зручною у застосуванні та може поставити під сумнів відкритість та прозорість дій ОМС.	Зміни у законодавстві на державному рівні, реформи, корупція. У разі впливу зовнішніх чинників необхідно буде вносити зміни до всіх укладених договорів оренди чи розривати їх.

Альтернатива 1	Аргументи для переваги відсутні. Не вирішує проблеми, яка склалась на сьогоднішній час.	Відсутні.

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 подаються орендарем для розгляду даного питання.

Заходи, які забезпечать розв'язання проблеми:

1. Пропонується прийняти рішення Коломийської міської ради Івано-Франківської області «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

2. Оприлюднити проект рішення міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» у новій редакції у відповідності до статті 13 ЗУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

3. Направити проект рішення міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» на розгляд Державної регуляторної служби України з метою отримання зауважень та пропозицій.

4. З метою забезпечення інформованості громади та суб'єктів господарювання про проект рішення міської ради оприлюднити його на офіційному веб-порталі Коломийської міської ради.

Механізми, які забезпечать розв'язання проблеми:

-унормування процедури надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень;

-ознайомлення суб'єктів господарської діяльності з даним актом;

-одержання пропозицій в процесі обговорення з метою їх максимально можливого врахування;

- 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 - Коломийській міській об'єднаній територіальній громаді як власнику гарантує збереження та поліпшення належного їй майна;

- приведення існуючої процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна у відповідність до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»;

-уточнення переліку документів, які подаються орендарем для розгляду даного питання.

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

Досягнення поставлених цілей забезпечить запровадження зазначеного акта. Зовнішні фактори не впливають на дію проекту рішення. Запропонований проект враховує вимоги чинного законодавства з питань приватизації та впорядкування дозвільної системи. Дія його передбачає виключно позитивні наслідки.

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (згідно вимог постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308) не здійснювався, оскільки кількість суб'єктів малого (в т. ч. мікро) підприємництва, на яких поширюється регулювання, становить 52 (100 % від загальної кількості) суб'єкта господарювання, у зв'язку з чим здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, додаток № 2.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта - не обмежений, оскільки нормативно-правові акти вищого рівня, на виконання яких розроблено акт, мають необмежений термін чинності.

При виникненні змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта та за результатами здійснення заходів з відстеження результативності регуляторного акту до нього можуть вноситись відповідні зміни та доповнення.

Строк чинності регуляторного акта обумовлений терміном дії існуючої правової бази та може бути переглянутий чи скасований при її зміні.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта.

1. Забезпечення майнових інтересів об'єднаної міської територіальної громади та орендарів комунального майна (збереження та покращення фізичного (технічного) стану комунального майна та його споживчих якостей).

2. Чітке дотримання вимог чинного законодавства з питань поліпшення майна територіальної громади під час його оренди.

3. Унормування процедури одержання орендарем згоди на здійснення ним невід'ємних поліпшень орендованого майна (впорядкування

інвестиційної діяльності орендаря). Контрольованість процесу здійснюється завдяки:

- одержанню приписів від органів пожежної охорони або органів охорони праці з обов'язковим здійсненням зазначених в них видів ремонтних робіт в конкретних нежитлових приміщеннях;
- погодженню кошторисної документації з балансоутримувачами об'єктів, органами управління, яким функціонально підпорядкований балансоутримувач, профільними заступниками міського голови;
- контролю з боку балансоутримувача та органу управління об'єктів за станом виконання орендарями запланованих ремонтних робіт та їх обсягами.

4. Ведення інформаційної бази даних щодо здійснених орендарями невід'ємних поліпшень.

Наявність інформаційної бази, яка містить дані щодо змісту поліпшень, сум витрачених коштів, дати прийняття рішення та ін., дає можливість оперативного надання необхідної інформації та складання звітності.

Для оцінки результативності даного регуляторного акта визначені наступні показники:

1. Кількість дозволів, отриманих орендарями на здійснення невід'ємних поліпшень орендованих об'єктів;
2. Кількість приписів від органів пожежної охорони або органів охорони праці (0);
3. Кількість об'єктів нерухомості комунальної власності, фізичний (технічний) стан та споживчі якості яких поліпшено за рахунок орендарів (0);
4. Загальна площа орендованих приміщень, в яких здійснено невід'ємні поліпшення (0 кв.м);
5. Розмір здійснення невід'ємних поліпшень у відсотках до ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду (в межах шестимісячного строку з дати виконання експертного висновку з визначення ринкової вартості майна для цілей укладення договору оренди або продовження договору оренди) (%);
6. Сума коштів, витрачених орендарями на поліпшення орендованих об'єктів (за певний період) (тис. грн.);
7. Рівень інформованості суб'єктів підприємницької діяльності про існування цього регуляторного.
8. Розмір надходжень до місцевого бюджету.
9. Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта (цифра суб'єктів великого, середнього, мікро- та малого підприємництва, що зареєстровані та здійснюють діяльність на території Коломийської міської об'єднаної територіальної громади).
10. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання, пов'язаний з регулюванням – 90 %.
11. Кількість зацікавлених потенційних та діючих орендарів для отримання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованих

об'єктів (кількість зацікавлених потенційних орендарів для отримання дозволу - цифра та кількість зацікавлених діючих орендарів - цифра.).

12. Динаміка кількості приватизованих об'єктів комунальної власності Коломийської міської об'єднаної територіальної громади.

13. Виконання договорів купівлі-продажу об'єктів комунальної власності Коломийської міської об'єднаної територіальної громади.

IX. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Відділом з питань майна комунальної власності Коломийської міської ради Івано-Франківської області у строки, визначені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та відповідно до методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 308 від 11.03.2004 (із змінами та доповненнями) та оприлюднюватиметься на офіційному веб-сайті Коломийської міської ради.

Для відстеження будуть використовуватись статистичні дані органів державної влади, місцевого самоврядування та інших уповноважених суб'єктів за відповідний період, що передує даті початку виконання заходів з відстеження, а для базового відстеження - даті набрання чинності регуляторним актом.

Враховуючи, що для визначення значень показників результативності регуляторного акта використовуються виключно статистичні дані, базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснене після набуття ним чинності.

Базове відстеження результативності, регуляторного акта буде проводитись шляхом здійснення аналізу статистичних даних за основними показниками результативності акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде проведено через рік після набуття чинності регуляторного акта. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюються із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час базового відстеження та у разі виявлення неврегульованих та проблемних питань буде розглядатись можливість їх виправлення шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта шляхом порівняння установлених кількісних значень показників результативності акта із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Міський голова **Ігор Слюзар**

Начальник відділу з питань майна комунальної власності міської ради **Роман Мадерук**

Додаток 1
до аналізу регуляторного впливу
проекту рішення Коломийської
міської ради Івано-Франківської області
«Про Порядок надання орендарю згоди
орендодавця комунального майна на
здійснення невід'ємних поліпшень
орендованого комунального майна»

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 та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з 01.02.2020р. по 01.06.2020р.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	робочі зустрічі	5	Отримання інформації та пропозицій
2	запити	2	Отримання інформації
3	консультації	2	Отримання інформації
4	Проект було включено до плану регуляторної діяльності на 2020 рік рішенням Коломийської міської ради від 28.05.2020р. № 4571-60/2020 «Про внесення змін та доповнення до рішення міської ради від 05.12.2019 № 4221-55/2019 «Про затвердження Плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів на 2020 рік»		Отримання інформації

Крім того, планується обговорення цього проекту регуляторного акту на засіданні робочої групи з питань реалізації Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та засіданнях постійних депутатських комісій, а також проект буде оприлюднений на офіційному веб-порталі Коломийської міської ради та в ЗМІ.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

– кількість орендарів, на яких поширюється регулювання: 52 (особи);

– кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 15 (осіб);

– дана проблема вплине на 100 % орендарів об'єктів нерухомого майна комунальної власності територіальної громади міста Коломиї, з якими станом на 01.06.2020 року укладено договори, та на тих договори з якими будуть укладені після прийняття регуляторного акту.

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	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0	0	0
2	Процедури повірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури	0		0

	обслуговування обладнання (технічне обслуговування)			
5	Інші процедури (вартість замовлення кошторису та звіту за резуль-татами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень)	3000,00 грн. (орієнтовний мінімум, в залежності від складності та кількості робіт за кошторисом)	X	-
6	Разом, гривень *Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)*	**3000,00 грн.**	X	-
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (залежить від кількості звернень)	15	X	-
8	Сумарно, гривень	3000х15= **45000,00 грн.**	X	-
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	15 хв.*4723/160 7,38 = грн.	X	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання: Підготовка пакету документів, що додаються до звернення –	1 год. + 10 хв.+ 0,5 год. + 15 хв. + 0,5 год + 1год.+ 15 хв. + 1 год. + 10 хв. + 0,5 год.)* 4723/160 = 127,88 грн.	X	-

	Заповнення звернення Подання пакету документів разом із зверненням для розгляду	10 хв.*4723/160= 4,90 грн. 20 хв.*4723/160 = 9,80 грн = 3,87 грн.	X X	- -
11	Процедури офіційного звітування	0	0	0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13	Інші процедури (уточнити)	0	0	0
14	Разом, гривень *(сума рядків 9 + 10 + 11 + 12)*	**145,06 грн.**	**X**	-
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	207	X	-
16	Сумарно, гривень	145,06 х 15= **2175,90 грн.**	**X**	-

Примітка: розрахунок витрат майбутніх періодів орієнтовний (на базі інформації станом на 02.01.2020). При цьому, для розрахунку адміністративних витрат взято оплату праці підприємця на рівні мінімальної заробітної плати станом на 01.01.2020 та кількістю робочих днів у січні 2020 року. Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання не включає сум витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень, яка є індивідуальною та залежить від намірів орендаря, фінансових можливостей та вартості орендованого приміщення за експертною оцінкою, здійсненою для цілей укладення договору оренди або продовження договору оренди.

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 мікропідприємництва)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробіт-ника 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 (занесення інформації до бази даних)	0,5 год.	27,65	1	15	414,75
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	2,5 год.	138,27	1	15	2074,05
Перевірка чинності договору оренди, заборгованості з орендної плати, сплати комунальних послуг, виконання інших умов договору оренди	1,5	82,96	1	15	1244,40
Виїзні перевірки щодо виконання орендарем ремонтних робіт згідно з кошторисом	1	55,31	1	15	829,65
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного	-	-	-	-	-

окремого рішення щодо порушення вимог регулювання					
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	10 хв.	9,22	4	X	36,88
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): прийняття, реєстрація заяви, передача виконавцю, перевірка наданого пакету документів, за умови виявлення недоліків повернення на доопрацювання разом з супровідним листом, відмова у разі на-явності підстав, під-готовка проекту рі-шення виконавчого комітету його візування, видача орендарю примірника рішення з супровідним листом, або листа з відмовою.	10 хв. + 5 хв.+ 3 год. + 30 хв. + 2 год. + 15 хв.= 6 год	331,86	1	15	4977,9
Разом за рік	X	X	X	X	**4700,00**
Сумарно за п'ять років	-	-	-	-	-

Примітка: Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням середньої заробітної плати посадової особи органу місцевого самоврядування на посаді спеціаліста І категорії. Крім того, у цьому тесті не зазначаються «прямі» витрати органу місцевого самоврядування на матеріально-технічне забезпечення процесів надання адміністративних послуг.

5. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання	За п'ять років

		(стартовий)	
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	**45000,00 грн.**	-
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	**4700,00 грн.**	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	**49700,00 грн.**	-

Примітка: підсумків «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання та бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва за п'ять років не здійснювалось у зв'язку з тим, що процедура надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна в місті Коломиї є разовою.

6. 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	1 год = 25,13грн **25,13**	-
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	8год*25,13грн= **201,04**	-
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:	**63 500***	-
5.1	виготовлення проектно-кошторисної документації	60 000	-
5.2	звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень	3 500	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	**100**	-
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	-	-
8	Інше, гривень	-	-
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	**63 826,17**	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	15	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 х рядок 10), гривень	**957 392,55**	-

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

** Регулювання не встановлює вимог для суб'єктів великого та середнього підприємництва витрачати кошти щорічно. Витрати суб'єкти великого та середнього підприємництва понесуть на початку виконання вимог регулювання та здійснення вказаних витрат носитиме одноразовий характер (за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років).

Примітка: розрахунок витрат майбутніх періодів орієнтовний (на базі прогнозованої інформації станом на січень 2019 року). При цьому, для розрахунку витрат на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу, витрат, пов'язаних із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності

державним органам взято оплату праці працівника на рівні мінімальної заробітної плати.

7.Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Вид витрат	**У перший рік**	**Періодичні (за рік)**	**Витрати за п'ять років**
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обе лу гову ванн я, **н а вча н н я/п** ід **в и щен ня кваліфікації персоналу тощо**	1 год=25,13грн **25,13**	-	-
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	-	-	-

Вид витрат	**Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)**	**Витрати на оплату штрафних санкцій за рік**	**Разом за рік**	**Витрати за п'ять років**
Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	8 год*25,13 грн **201,04**	-	-	-

* Вартість витрат, пов'язаних із підготовкою та поданням звітності державним органам визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації.

Вид витрат	**Витрати* на адміністрування заходів державного нагляду (контролю) (за рік)**	**Витрати на оплату штрафних санкцій та усунення виявлених порушень (за рік)**	**Разом за рік**	**Витрати за п'ять років**
Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо)	-	не передбачено	-	-

* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю), визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації.

Вид витрат	**Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи, тощо)**	**Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік - стартовий)**	**Разом за рік (стартовий)**	**Витрати за п'ять років**
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):	-	-	**63 500**	.**
виготовлення проектно-кошторисної документації	-	-	60 000	-
звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень	-	-	3 500	-

Вид витрат	**За рік (стартовий)**	**Періодичні (за наступний рік)**	**Витрати за п'ять років**
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	**100**	-	-

Вид витрат	**Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)**	**Витрати за п'ять років**

Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу	-	-

Примітка: Регулювання не встановлює вимог для суб'єктів великого та середнього підприємництва витрачати кошти щорічно. Витрати суб'єкти великого та середнього підприємництва понесуть на початку виконання вимог регулювання та здійснення вказаних витрат носитиме одноразовий характер.

Міський голова **Ігор Слюзар**

Начальник відділу з питань майна комунальної власності міської ради **Роман Мадерук**

01.06.2020

Проект рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орен комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального новій редакції

01 червня 2020 року

Повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта

Проект рішення Коломийської міської ради

«Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орен комунального майна»

в новій редакції

Розробник — відділ з питань майна комунальної власності

Коломийської міської ради

Проект рішення міської ради розроблений відповідно до пропозицій постійної комісії з питань комунальної власності, оренди приватизації міської ради, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Закону України «Про державного і комунального майна».

Проект рішення міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних орендованого комунального майна» в новій редакції та аналіз регуляторного впливу буде розміщено на офіційному сайті Коломийс ради.

Строк приймання пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акту становить 1 місяць з дня оприлюднення проекту рі аналізу регуляторного впливу.

Пропозиції та зауваження просимо надавати в письмовій формі:

- поштою за адресою: 78203, м. Коломия, пр. М. Грушевського, 1;
- електронною поштою за адресою: maino_kmr@ukr.net.

Повернення до списку

ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК
постійної комісії Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку щодо проекту рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції

Постійна комісія Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку, на виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», розглянула проект рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції з аналізом його регуляторного впливу, М-тест та встановила наступне:

Розробником проекту регуляторного акту є відділ з питань майна комунальної власності Коломийської міської ради. Проект рішення підготовлено відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», "Про місцеве самоврядування в Україні".

1. Відповідність проекту регуляторного акту принципам державної регуляторної політики, встановленою статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

В цілому при підготовці проекту регуляторного акту витримана послідовність регуляторної діяльності, проект відповідає цілям державної регуляторної політики, а також його включено до плану діяльності з підготовки проектів регуляторних актів Коломийської міської ради на 2020 рік, проведені роботи з регуляторної процедури:

- розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту в розділі оголошення на офіційному сайті Коломийської міської ради в мережі Інтернет за адресою: http://kolrada.gov.ua/

- розміщено проект регуляторного акту та аналіз регуляторного впливу на цьому ж сайті, можна знайти:

1. Для громадськості/Регуляторна політика/Оприлюднення проектів регуляторних актів і аналіз їх регуляторного впливу/Проект рішення «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції з аналізом його регуляторного впливу та М-Тест.

Таким чином, проект регуляторного акту – «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень

орендованого комунального майна» в новій редакції з аналізом його регуляторного впливу та М-Тест відповідає усім принципам державної регуляторної політики встановленою статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акту вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

Відповідно вищевказаного проекту рішення підготовлено аналіз регуляторного впливу, який був підготовлений до оприлюднення проекту регуляторного акту з метою одержання зауважень та пропозицій.

Даним аналізом регуляторного впливу визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінено важливість цієї проблеми, обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання.

Визначено очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акту, у тому числі здійснено розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акту.

Визначено цілі державного регулювання, та оцінено усі прийнятні альтернативні способи досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин, аргументовано переваги обраного способу досягнення встановлених цілей. Описано механізми і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акту та обґрунтовано можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акту, та доведено, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави, а вигоди, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акту, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені.

Оцінено можливість впровадження та виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги, та ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акту.

Обґрунтовано строк чинності регуляторного акту, визначено показники результативності регуляторного акту та заходи, за допомогою, яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту в разі його прийняття.

Узагальнений висновок:

Постійна комісія Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку за підсумками розгляду вважає, що проект регуляторного акту - проект рішення Коломийської міської ради «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та може бути винесений на розгляд сесії міської ради.

Головуючий постійної комісії Коломийської міської ради з питань підприємництва, регуляторної політики, архітектури, містобудування, транспорту та зв'язку **Тарас Гнатишин**

5.06 2020 року