



У К Р А Ї Н А
ТУЛЬЧИНСЬКА РАЙОННА РАДА

Вінницької області

23600 м. Тульчин, вул. Миколи Леонтовича, буд. 1

тел: 2-26-48, факс 2-24-01

e-mail: tulchrayrada@ukr.net

02 Вересня 2020 року № 03-чп/362

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

Про направлення проектів регуляторних актів

Районна рада направляє документи до проекту рішення районної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

Додатки:

1. Проект рішення районної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» на 4 аркушах в 1 примірнику.
2. Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Тульчинської районної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» на 11 аркушах в 1 примірнику.

Заступник голови районної ради

В. Подунай
0433523944

Н. Григорьєва





Проект

УКРАЇНА
ТУЛЬЧИНСЬКА РАЙОННА РАДА
Вінницької області
23600, м. Тульчин, вул. Миколи Леонтовича, буд. 1
тел.: 2-24-01, факс 2-24-01
e-mail: tulchrayrada@ukr.net

РІШЕННЯ

_____ 2020 року № _____

_____ сесія 7 скликання

Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна

З метою впорядкування орендних відносин та запровадження процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району, приведення у відповідність з вимогами частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», частини четвертої статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», пунктів 153-168 Постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійних комісій районної ради з питань регулювання комунальної власності, комунального господарства, благоустрою та комплексного розвитку населених пунктів та з питань бюджету, проведення економічних реформ, виробництва товарів народного споживання, районна рада **ВИРІШИЛА**:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (далі – Порядок), що додається.

2. Орендодавцям, балансоутримувачам майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району керуватись затвердженим Порядком при наданні орендарям згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

3. Оприлюднити дане рішення відповідно до вимог законодавства на офіційному веб-сайті районної ради.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії районної ради з питань регулювання комунальної власності, комунального господарства, благоустрою та комплексного розвитку населених пунктів (Винославська О.В.) та з питань бюджету, проведення економічних реформ, виробництва товарів народного споживання (Подоляк І.В.).

Заступник голови районної ради

В.Вільчинський
В.Ковтун
В.Подунай
М. Касьянюк

Н. Григорьєва
О.Боровський
С.Ніколаєнко
І.Подоляк
О.Винославська

Додаток
ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням ___ сесії Тульчинської
районної ради 7 скликання від ___
_____ 2020р. № _____

ПОРЯДОК

надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна

1. Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування (Тульчинська районна рада) чи визначені ним органи в порядку, встановленому районною радою. Цей Порядок розроблено з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

2. Процедура надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна включає такі етапи:

- 1) подання заяви і пакета документів орендарем;
- 2) розгляд заяви і документації орендаря;
- 3) прийняття відповідного рішення районною радою.

3. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з частиною другою цієї статті, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

До клопотання додаються:

- 1) розрахунок орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень, підтверджений висновком будівельної експертизи;
- 2) опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення;
- 3) інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна;
- 4) приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
- 5) довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року;
- 5) завірену копію проектно-кошторисної документації, якщо інше не встановлено договором оренди;
- 6) звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

4. Орендар має право за письмовою згодою балансоутримувача майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною 4 даного Порядку.

У разі встановлення додаткової умови оренди щодо виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, під час оприлюднення оголошення про передачу майна

в оренду надається згода на здійснення поточного та/або капітального ремонту орендованого майна, відповідно до цього Порядку.

Згода на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати або згода на здійснення невід'ємних поліпшень надається орендарю відповідно до цього Порядку.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до пунктів 3, 5, 18 Порядку.

5. Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо 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.

6. Інформація про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень надається на підставі наданих орендарем документів:

1) у разі оренди єдиного майнового комплексу, будівлі або споруди - органом, уповноваженим управляти відповідним майном спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району (районною державною адміністрацією та/або районною радою відповідно до розподілу повноважень щодо управління майном);

2) у разі оренди приміщень, частин будівель і споруд - органом, уповноваженим управляти відповідним майном спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району (районною державною адміністрацією та/або районною радою відповідно до розподілу повноважень щодо управління майном), або за його дорученням чи за його відсутності - балансоутримувачем.

7. Попереднє вивчення та опрацювання поданих орендарем документів здійснює уповноважений орган (відповідальна особа) та виконавчий апарат районної ради за дотриманням вимог законодавства щодо управління та розпоряджання майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району за дорученням голови (заступника голови) районної ради).

8. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі або неналежно оформлених, уповноважений орган (відповідальна особа), виконавчий апарат районної ради повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У випадку неусунення недоліків, подані документи повертаються заявникові без розгляду.

9. У разі подання орендарем в повному обсязі, належно оформлених документів уповноважений орган (відповідальна особа), виконавчий апарат районної ради, надає їх на розгляд постійної комісії, для надання висновків щодо згоди або вмотивованої відмови у наданні згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

10. У разі оренди єдиного майнового комплексу при здійсненні поліпшень за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване майно спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району чи інших коштів орендодавця для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень створює комісію за участю представників органу, уповноваженого управляти майном (районної державної адміністрації та/або районної ради), персональний склад якої затверджується розпорядженням голови районної ради (далі – Комісія).

11. Комісія перевіряє документи, зазначені в пункті 3 даного Порядку, та у разі відсутності підстав, передбачених пунктом 18 Порядку, готує висновки щодо надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

11.1. Згода на здійснення поліпшень надається з урахуванням висновків комісії та умов договору у формі рішення сесії районної ради орендодавця орендарю, у якому міститься погодження на поліпшення орендованого майна. У рішенні вказується на необхідність першочергового використання амортизаційних відрахувань на орендоване майно для здійснення поліпшень, які збільшують вартість орендованого майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району.

12. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його орендодавцю.

13. Якщо орендар без погодження орендодавця здійснив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, він не має права на відшкодування їх вартості, і вони стають спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міста району.

14. Здійснені орендарем невід'ємні поліпшення нерухомого майна понад погоджений орендодавцем граничний обсяг витрат відшкодуванню не підлягають і є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст району.

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

16. Комісія перевіряє на відповідність об'єм та зміст невід'ємних поліпшень, готує висновки щодо поданих документів та надає їх головному бухгалтеру виконавчого апарату районної ради.

17. Головний бухгалтер Тульчинської районної ради здійснює облік орендарів, які виконали поліпшення, із зазначенням інформації про зміст поліпшень, витрат на поліпшення та джерел їх фінансування.

18. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень є:

- отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- прийняття балансоутримувачем майна рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо 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;
- відсутність повного пакету документів;
- договір оренди на момент подачі документів не є чинним;
- наявність у орендаря на момент подачі пакету документів заборгованості з орендної плати, оплати експлуатаційних витрат та комунальних послуг;
- неналежне виконання орендарем умов, визначених договором оренди.

Рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання орендаря про здійснення поліпшень, ремонту майна, переданого в оренду, оприлюднюються протягом п'яти робочих днів з дня прийняття такого рішення.

Керуючий справами виконавчого апарату районної ради

В. Вільчинський

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення

Тульчинської районної ради

«Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна»

I. Визначення проблеми

Проект рішення Тульчинської районної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» (далі – проект рішення) розроблено на виконання вимог Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється у порядку, визначеному районною радою, тобто власником комунального майна, на сьогодні такий механізм, визначений власником майна (районною радою), – відсутній.

Наразі існує потреба врегулювання процедури отримання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень майна орендарями спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району.

Важливість цієї проблеми обумовлена тим, що оренда майна є одним із методів ефективного управління об'єктами спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району та є одним із джерел додаткових доходів районного бюджету. Відповідно до п.6 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування. Визначення районною радою прозорого механізму отримання орендарями майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень дозволить контролювати використання орендованого майна та його збереження.

Загальна чисельність договорів оренди комунального майна станом на 01.07.2020 року становить: 73 од.

Об'єкти комунальної власності, що були приватизовані способом викупу орендарем, який мав право на викуп в зв'язку проведеними невід'ємними поліпшеннями відсутні.

В цілому по району налічується відповідна кількість об'єктів нерухомості, які використовуються не в повній мірі балансоутримувачами, або взагалі не використовуються для потреб ні громади, ні комунальних підприємств (закладів, установ), і в той же час не перебувають в оренді. Подальше використання таких об'єктів можливе тільки після проведення поліпшень.

Інші об'єкти використовуються балансоутримувачами не повністю, а отже існує можливість передачі їх окремих приміщень (частин) в оренду. Причиною цього є незадовільний стан об'єктів, що унеможливає їх подальше використання без проведення поліпшення майна.

Проведення робіт по поліпшенню майна, зокрема таких як: 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 районного 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.

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 району, зокрема у соціальній сфері, збільшення орендних платежів до районного бюджету, а також балансоутримувачам у відповідному розподілі орендної плати.

Інформація про основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив, наведено у таблиці.

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	X	
Держава	X	
Суб'єкти господарювання,	X	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	X	

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 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» є компетенцією Тульчинської районної 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 невідповідністю діючому законодавству, зокрема, Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна». Отже, для вирішення проблеми необхідно розробити відповідний нормативно-правовий акт, а саме, рішення Тульчинської районної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

II. Цілі державного регулювання

Основними цілями регулювання є:

- врегулювання орендних відносин між орендарем, орендодавцем та балансоутримувачем в частині отримання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- забезпечення наявності будівельних експертиз проектної документації для подальшого проведення поліпшення комунального майна їх орендарями;
- забезпечення контролю органу, уповноваженого управляти комунальним майном, та балансоутримувачів над проведеними поліпшеннями орендованого майна, їх об'єми та вартості, що будуть враховуватися у разі приватизації об'єктів;
- підвищення ефективності використання об'єктів комунальної власності, збереження, розвиток та сприяння технічному оновленню та ефективному використанню комунального майна, залученню інвестицій;
- збільшення орендних платежів до районного бюджету та балансоутримувачам комунального майна;
- сприяння надходженню коштів від продажу об'єктів спільної комунальної власності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Прийняття рішення районної ради	Запропонований проект рішення дозволить реалізовувати повноваження, передбачені Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», та здійснювати ефективне управління комунальним майном.

Альтернатива 2 Не прийняття рішення районної ради	Відсутність Порядку, який врегулює дане питання, не дозволяє здійснювати повноваження органу місцевого самоврядування, визначені ст.18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію
--	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органу місцевого самоврядування).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<ul style="list-style-type: none"> - реалізація Законів України: «Про приватизацію державного та комунального майна», «Про оренду державного та комунального майна»; - визначення механізму отримання орендарями комунального майна здійснення невід'ємних поліпшень та їх доцільності; - забезпечення оновлення комунального майна, - забезпечення надходження до районного бюджету від оренди та приватизації поліпшеного орендарями комунального майна (орієнтовно 100000,0 грн.); - створення належних умов для залучення потенційних орендарів та збільшення надходження орендної плати; - зменшення зловживань орендарями та посадовими особами, що здійснюють управління майном при вирішенні питань поліпшення комунального майна 	<p>Реалізація рішення не потребує залучення додаткових коштів з районного бюджету. Витрати в межах мінімальних витрат працівником на прийняття документів, їх розгляду та оформлення відповідного рішення, які становлять 4700,0 грн. на рік</p>
Альтернатива 2	<p>Не передбачаються, оскільки встановлення районною радою відповідного Порядку передбачено вимогами Закону.</p>	<p>Може призвести до збільшення кількості звернень та скарг на дії або бездіяльність органів місцевого самоврядування та витрат робочого часу на їх розгляд. Також відсутність порядку зменшить кількість орендарів, а це в свою чергу призведе до зменшення надходжень до місцевого бюджету від оренди та приватизації майна (орієнтовно на 100000,0 грн.) та до подальшого погіршення стану комунального майна, його руйнації, що спричинить матеріальні збитки територіальній громаді району.</p>

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	збільшення надходження орендної плати до районного бюджету, що дозволить вирішувати нагальні	Відсутні
Альтернатива 2	Не передбачаються	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

Оцінку впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання здійснено з урахуванням діючих договорів оренди комунального майна, орендарями яких є суб'єкти підприємництва, що потенційно можуть проводити невід'ємні поліпшення комунального майна для подальшої його приватизації.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	1	6*	0	7
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	14	86	0	100

* - кількість орендарів (суб'єктів підприємництва), які орендують комунальне майно, що не заборонено до приватизації, за виключенням орендарів – бюджетних та державних закладів та установ, що орендують комунальне майно.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Визначення чіткого механізму отримання дозволу орендарями комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень та їх доцільності	Реалізація рішення потребує витрати суб'єктів господарювання, які передбачають в подальшому ідентифікацію поліпшень та їх оцінку, захисту майнових прав як орендарів, так і балансоутримувачів майна, а також витрати з ознайомленням порядку та підготовкою документації. В
Альтернатива 2	Відсутність витрат на виготовлення проєктно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, як наслідок – неможливість викупу (приватизації)

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта, не розраховуються, оскільки дане рішення не розповсюджує свою дію на зазначену категорію суб'єктів.

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	4	У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети стосовно затвердження порядку надання орендарю згоди орендодавця майна на здійснення невід'ємних поліпшень
Альтернатива 2	1	Найменш оптимально: - невідповідність чинному законодавству; - невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	оновлення комунального майна та його збереження; недопущення зловживань з боку орендарів; захист майнових прав орендарів та районної ради; набуття суб'єктом господарювання права на приватизацію об'єкта оренди шляхом викупу; збільшення надходжень до районного бюджету від оренди та приватизації поліпшеного майна (орієнтовно 100000,0 грн.)	У разі прийняття рішення витрати органів місцевого самоврядування становитимуть 4700,0 грн. Залучення додаткових коштів з бюджету не передбачається; суб'єкти підприємництва, які оренднують комунальне майно нестимуть грошові витрати, пов'язані з оформленням документації та ознайомленням з вимогами регулювання - грн. 90846,24	У разі прийняття регуляторного акта задекларовані цілі будуть досягнуті повною мірою в частині дотримання чинного законодавства з питань оренди та приватизації.
Альтернатива 2	Відсутні, оскільки чинні на сьогодні нормативно-правові акти районної ради не відповідають вимогам законодавства з питань оренди та приватизації	Зменшення кількості орендарів, бажаних орендувати комунальне майно, що спричинить втрати до районного бюджету у вигляді орендних платежів та коштів від приватизації майна, що було поліпшене (орієнтовно 100000,0 грн.)	Не може бути застосований, оскільки чинні на сьогодні нормативно-правові акти районної ради не відповідають вимогам законодавства з питань оренди та приватизації

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Розроблення проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей та вирішення проблеми	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень – висока, оскільки запровадження
Альтернатива 2	Не може бути застосований, оскільки чинні на сьогодні нормативно-правові акти районної ради не відповідають	Відсутні

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

Запропонований проект рішення:

- передбачає процедуру отримання орендарями комунального майна дозволів на здійснення невід'ємних поліпшень;
- забезпечує можливу гарантію отримання права викупу орендованого майна за певних умов;
- гарантує територіальній громаді району збереження комунального майна та його поліпшення.

Для запровадження цього регуляторного акта будуть здійснені всі необхідні заходи, визначені чинним законодавством з питань регуляторної політики, в т.ч. його прийняття та відстеження, а також:

1. Забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення в мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті районної ради.
2. Погодження проекту рішення Державною регуляторною службою України.

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

Враховуючи, що питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта - Тест малого підприємництва (додається).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, оскільки він регулює відносини, які мають постійний характер. Обмежень строку дії регуляторного акта немає, що дасть змогу розв'язати визначені проблеми та досягти цілі державного регулювання на весь період дії регуляторного акту.

У разі змін у діючому законодавстві на державному рівні, які можуть вплинути на дію даного регуляторного акту до запропонованого регуляторного акту можуть бути внесені зміни, або може бути прийнято новий регуляторний акт.

Термін набрання чинності - наступний день після оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

- розмір надходжень до державного та районного бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;
- 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.

Додаткові показники:

кількість суб'єктів господарювання, які отримали згоду на здійснення невід'ємних поліпшень за відповідний період;

обсяг проведених поліпшень орендарями;

кількість об'єктів спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району, в яких проведені невід'ємні поліпшення;

кількість об'єктів комунальної власності, що були приватизовані орендарями, які отримали право на викуп майна в зв'язку з проведеними поліпшеннями.

Прогнозні показники результативності

Назва показника	Одиниця виміру	Прогнозний показник
розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;	грн.	100000,0
кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;	од.	7
розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, а саме;		
розмір коштів	грн.	90846,24
час	годин	4
рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.	%	100
Додаткові показники:		
кількість суб'єктів господарювання, які отримали дозволи на здійснення невід'ємних поліпшень за відповідний період;	од	1
обсяг проведених поліпшень орендарями;	грн.	84097,39
кількість об'єктів комунальної власності, в яких проведені невід'ємні поліпшення.	од	1
кількість об'єктів комунальної власності, що були приватизовані орендарями, які отримали право на викуп майна в зв'язку з проведеними поліпшеннями	од	-

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

Стосовно регуляторного акта буде здійснено базове, повторне та періодичне відстеження у терміни, встановлені статтею 10 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Відстеження результативності буде здійснено шляхом моніторингу кількості наданих погоджень (згоди) орендарям майна спільної комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міста Тульчинського району та їх вартості.

Базове відстеження буде здійснено у місячний термін після набрання чинності шляхом обробки наявних результатів.

Повторне відстеження буде здійснено через рік після набрання чинності актом.

Періодичне відстеження буде здійснено раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта будуть порівняні із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Відстеження результативності даного регуляторного акта буде здійснюватись статистичним методом з використанням статистичних даних.

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" серпня 2020 р. по "01" вересня 2020 р.

№ п/п	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультації, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Усні запити, в тому числі телефонні дзвінки	3	За результатом консультацій встановлено, що фактичні витрати суб'єктів малого підприємництва становили: - замовлення та виготовлення проектної документації 5000-10000 грн (% від
2	Інтернет ресурси - дані з відкритих джерел (веб-сайт ProZorro).	1	Станом на 01.07.2020 року вартість послуги складала 4700,0 грн. – «Послуги з інженерного проектування», мінімальна вартість послуг з проведення експертиз – 2970,0 грн.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 7 одиниць;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, що орендують комунальне майно та на яких проблема справляє вплив: 84 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	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0	0	0
2	Процедури перевірки 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 обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5	Інші процедури (уточнити)			
	1. Витрати на виготовлення експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних підписень	2970,0	0	14850,0
	2 Консультаційні послуги у галузях інженерії та будівництва (Виготовлення проектно - кошторисної документації), грн..	4700,0	0	23500
6	Разом, гривень	7670,0	X	38350,0
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	7		
8	Сумарно, гривень	53690,0	X	268450,0
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	25,13*	0	25,13
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	84,93**	0	84,93
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	110,06	X	550,30
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	7	0	7
16	Сумарно, гривень	770,42	X	3852,1

* - вважається, що для отримання первинної інформації, суб'єкту малого підприємництва необхідно не більше 1 години. 4723,00 грн. - мінімальний розмір заробітної плати станом на 01.01.2020 року; (Закон України «Про Державний бюджет України на 2020 рік»). 2002 робочих годин у 2020 році Розрахунок вартості 1год. робочого часу: $4\ 723,0 \times 12 / 2002 = 28,31$ грн.

Мінімальна заробітна плата за годину встановлена станом на 01.01.2020 року в сумі 28,31 грн.;

** - заробітна плата за години, витрачені на замовлення послуг, подання документації тощо (3 години x 28,31 = 84,93 грн.)

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 півріччя) гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання (занесення інформації до бази даних)	0,5 год.	14,2	1	7	99,4
Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	2,5 год.	70,7	1	7	494,9
виїзні перевірки	2,5 год.	70,7	1	7	494,9
дотримання графіку виконання робіт, відповідність здійснення невід'ємних поліпшень проектно-кошторисній					
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	–	–	–	–	0
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	–	–	–	–	0
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	–	–	–	–	0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання					0
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	4 год =	113,24	1	7	792,7
прийняття, реєстрація заяви, передача виконавцю перевірка наданого пакету документів за умови виявлення недоліків повернення на доопрацювання разом з супровідним листом	15 хв + 2 год. + 30 хв + 30 хв + 30 хв +				
(наказу) та його візування видача орендарю примірника прийнятого рішення з супровідним листом, або	15 хв.				
Разом за рік	X	X	X	X	1387,00
Сумарно за п'ять років	–	–	–	–	6935,00

Примітка: Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням середньої оплати праці однієї години роботи провідного спеціаліста районної ради, яка станом на 01.07.2020 року складає 28,31 грн.

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий) грн.	За п'ять років, грн
------------------	----------	---	---------------------

1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	53690,0	268450,0
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	770,42	3852,1
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	90846,24	454231,2
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	1387,0	6935,0
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	146626,88	733468,3

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Розроблення коригуючих заходів не передбачається, оскільки прийняття регуляторного акта є обов'язковим виконанням норм Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна».

Прийняття запропонованого регуляторного акта забезпечить орендарям гарантований захист їх майнових прав, шляхом отримання згоди на проведення невід'ємних поліпшень орендованого майна і в подальшому отримання перспективи на його викуп.

Голова постійної комісії районної ради з питань бюджету, проведення економічних реформ, товарів народного споживання



І. Подоляк

Голова постійної комісії районної ради з питань регулювання комунальної власності, комунального господарства, благоустрою населених пунктів



О. Винославська