



УКРАЇНА

ТУЛЬЧИНСЬКА МІСЬКА РАДА

Тульчинського району Вінницької області

23600, Вінницька область, м. Тульчин, вул. Миколи Леонтовича, 1.

Тел./факс 2-22-40, 2-23-51 E-mail: [radatulchin@gmail.com](mailto:radatulchin@gmail.com)

28.12.2020 № 02-48-2608

Т.В.О. ГОЛОВИ ДЕРЖАВНОЇ  
РЕГУЛЯТОРНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ  
Мірошніченко О.М.

01011 М.КИЇВ  
ВУЛ.АРСЕНАЛЬНА,9/11

**Про погодження проєкту  
регуляторного акта**

На Ваш лист ВИХ. №7367/0/20-20 від 13.11.2020 року про підготовку пропозицій щодо удосконалення проєкту регуляторного акта Тульчинська міська рада направляє остаточну редакцію проєкту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради».

Разом з проєктом регуляторного акта додаються:

- проєкт Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради
- аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради» із врахованими пропозиціями щодо удосконалення проєкту регуляторного акта;
- порівняльна таблиця до проєкту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради».

**Міський голова**

Вик. Щур Н.В.  
Тел. 067-733-1083

**В.М. Весняний**

0.31

Державна регуляторна служба України  
№ 21/0/19-21 від 04.01.2021





УКРАЇНА  
ТУЛЬЧИНСЬКА МІСЬКА РАДА  
Тульчинського району Вінницької області  
\_\_\_\_\_ 8 \_\_\_\_\_ скликання  
\_\_\_\_\_ сесія

**Р І Ш Е Н Н Я**

від \_\_\_\_\_ 2020 року

№ \_\_\_\_\_

**Про затвердження Методики  
розрахунку орендної плати за  
майно, що є комунальною власністю  
Тульчинської міської ради.**

Враховуючи пропозиції та погодження постійних комісій міської ради з земельних відносин та управління комунальним майном та з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку, підприємництва та торгівлі, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», керуючись ст. 26, ч. 5 ст.60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Тульчинська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради, (додається).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії міської ради з земельних відносин та управління комунальним майном (голова Попівкер Г.М.) та з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку, підприємництва та торгівлі (голова Савишен Б.П.) .

Міський голова

**В.М. Весняний**

## ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення \_\_ сесії Тульчинської міської ради  
8 скликання від \_\_\_\_\_ 2020 року № \_\_\_\_\_

### Методика

#### розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради.

1. Методику розроблено з метою вдосконалення та впорядкування єдиного організаційно-економічного механізму справляння і використання плати за оренду майна, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради. ( далі – майно).

Дана методика розроблена відповідно Закону України «Про оренду державного та комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України від \_\_\_\_\_ 2020 р. № \_\_\_\_\_ «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно».

2. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем, який орендар вносить орендодавцеві незалежно від наслідків господарської або іншої діяльності.

3. До орендної плати не включаються і сплачуються окремо витрати на утримання орендованого майна, включаючи експлуатаційні витрати, податок на додану вартість, комунальні платежі, витрати, пов'язані зі сплатою податку на землю, пропорційно займаній площі (у разі оформлення орендодавцем права користування земельною ділянкою під об'єктом оренди), а також плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємства, організації, установи чи заклади, на балансі яких перебуває це майно.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації, за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

4. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{пл}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100}$$

де  $B_{п}$  - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.;

$C_{ор}$  - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (в разі укладення договору з орендарем відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду держаного та комунального майна»), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про оренду держаного та комунального майна»).

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою:

$$O_{пл. \text{ міс.}} = \frac{O_{пл.}}{12}$$

де  $O_{пл}$  - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування, за формулою:

$$O_{пл. \text{ міс.}} = \frac{O_{пл.}}{12 * X}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування.

Для розрахунку погодинно орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.

$$O_{пл. \text{ год.}} = \frac{O_{пл.}}{12 * X * 24}$$

X – кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі якщо погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.

5. Незалежна оцінка об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами.

6. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

7. У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев'ятим частини другої статті 15 Закону «Про оренду державного та комунального майна», крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати. Потенційні орендарі подають свої закриті цінові пропозиції згідно Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року №483.

8. Розмір річної орендної плати становить 1 грн. в рік за оренду нерухомого майна для таких орендарів:

- органам державної влади, іншим установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету;
- установам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок місцевого бюджету;
- Пенсійному фонду України та його територіальними органами;
- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- державним та комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- державним закладам освіти, що утримуються за рахунок державного бюджету;
- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
- Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;
- національним художнім колективам, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
- державним та комунальним телерадіоорганізаціям ;
- Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

Редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами. Орендна плата, у розмірі 1 грн. за рік, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення;

9. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів), встановлюється на рівні 12 відсотків від

вартості об'єкта оренди, з урахуванням вимог статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

У разі якщо інше окреме індивідуально визначене майно передається в оренду за результатами проведення аукціону, орендна плата, розрахована відповідно до цього пункту Методики, застосовується як стартова на першому аукціоні.

10. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 8 Методики) або абзацу 4 частини 7 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання минуло більше ніж один повний календарний місяць. То розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачується у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з даною Методикою. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.

12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

13. Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

14. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року №106 «Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету» та Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року №787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за №1650/24182.

Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до Договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акту приймання-передачі Майна.

15. Розподіл орендної плати між балансоутримувачем та місцевим бюджетом за користування об'єктами права комунальної власності Тульчинської міської ради здійснюється відповідно до Порядку розподілу орендної плати за користування об'єктами права комунальної власності Тульчинської міської ради.

16. Нарахування орендної плати, її облік та контроль за своєчасністю сплати, а також контроль за використанням орендованого Майна відповідно до зазначеної у договорі оренди мети здійснює балансоутримувач комунального майна.

17. Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміню розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця, наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики.

18. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду на конкурентних засадах у формі аукціонів, розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем останньому.

Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.

19. Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини 2 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному пунктом 4 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

**Секретар міської ради**

**В.В. Чуба**



## Орендні ставки для договорів оренди комунального майна

Орендарі	Орендна ставка (річна), відсотків
1. Приватні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 4 цього додатку)	10
2. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії	8
3. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок	8
4. Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензованих послуг	5
5. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері	3
6. Народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні	3
7. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші підприємства, установи і організації, діяльність яких частково фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів	3
8. Релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній:	
не більш як 50 кв. метрів;	4
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
9. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні)	4
10. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів:	
не більш як 100 кв. метрів;	4
для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
11. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ:	7
12. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження	4
13. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що	4

забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру).	
14. Музеї, крім зазначених у пункті 8 Методики.	3
15. Громадські об'єднання або засновані ними навчальні заклади, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу.	3
17. Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги».	1

---

**Орендні**  
**ставки для договорів оренди, які були укладенні до набрання чинності**  
**Законом та продовжуються вперше**

Найменування	Орендна ставка, відсотків
Використання нерухомого майна за цільовим призначенням	
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
3. Розміщення:	40
банкоматів	
ресторанів з нічним режимом роботи	
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	
офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	
4. Розміщення:	30
виробників реклами	
саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туropераторську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	21
8. Розміщення:	20
майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	
майстерень з ремонту ювелірних виробів	
аптек в приміщеннях лікувально-профілактичних закладів	
приватних закладів охорони здоров'я	
суб'єктів господарювання, що діють на	

основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	
редакцій засобів масової інформації:	
- рекламного та еротичного характеру	
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	
- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	
9. Розміщення:	18
турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	
торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів*	
офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів ІІ телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернет	
відділень банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості)	
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
10. Розміщення:	15
ресторанів, кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи*	
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	
складів, крамниць-складів, магазинів-складів	
приватних архівних установ	

камер схову	
стоянок для автомобілів, паркінгів	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	
11. Розміщення:	12
суб'єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність	
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
аптек, ветеринарних аптек	
рибних господарств	
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	
інформаційних агентств дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами)	
проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	
кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
суб'єкти підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
12. Розміщення:	10
суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів	
приватних закладів освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 16 цього додатку), а також суб'єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії	
редакцій засобів масової інформації	10
13. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	9

суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення;	
громадських вбиралень;	
проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	
14. Розміщення:	6
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	
кінотеатрів, бібліотек, театрів	
15. Розміщення:	5
державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів	
приватних закладів освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти	
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції	
16. Розміщення:	3
державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету	
громадських об'єднань або заснованих ними навчальних закладів, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу	
органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань в тому числі асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом	
організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	
музеїв, крім зазначених у пункті 8 Методики	
закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю	
закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за	

рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	
17. Державні архівні установи, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні архівні установи, що фінансуються з місцевого бюджету	2
18. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15
перевезення вантажів	18
19. Розміщення творчих спілок, творчих майстерень, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	4
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
20. Інше використання нерухомого майна	15

15 \* Передбачена цим пунктом ставка застосовується до всієї площі приміщення, в якому здійснюється продаж алкогольних та/або тютюнових виробів.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Уповноважена особа орендодавця

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

М. П. (у разі наявності)

**РОЗРАХУНОК**  
**орендної плати за базовий місяць**

Майно перебуває на балансі \_\_\_\_\_  
(найменування балансоутримувача)

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, м <sup>2</sup>	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на «__» _____ 20__ року	Орендна ставка*, %	Орендна плата за базовий місяць	
					Назва місяця, рік	Орендна плата без ПДВ**, грн
1	2	3	4	5	6	7

\* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до цієї Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Уповноважена особа  
орендаря

\_\_\_\_\_  
(підпис)\_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові)

М. П.  
(у разі наявності)

\_\_\_\_\_



## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради.

<p><b>Норми проєкту регуляторного акта, який подався на розгляд</b></p>	<p><b>Норми проєкту регуляторного акта, виправлені згідно рекомендації</b></p>
<p>14. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до Договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради, підлягає зарахуванню у рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акту приймання-передачі Майна.</p>	<p>14. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року №106 «Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету» ьа Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року №787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за №1650/24182.</p>
<p>13. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна. Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду,</p>	<p>18. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду на конкурентних засадах у формі аукціонів, розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна. Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає</p>

<p>сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.</p> <p>Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендодавцем і перераховується орендарем останньому.</p> <p>Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.</p> <p>Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.</p>	<p>в суборенду орендоване ним майно.</p> <p>Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем останньому.</p> <p>Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.</p> <p>Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до місцевого бюджету здійснюється орендодавцем.</p>
<p>Норма була відсутня</p>	<p>19. Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини 2 статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», встановлюється одним із таких способів:</p> <p>на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;</p> <p>на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному пунктом 4 статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.</p>
<p>11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який</p>	<p>11. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць</p>

<p>припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачується у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.</p>	<p>оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачується у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.</p> <p>Орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з даною Методикою. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно.</p>
<p>Для розрахунку погодинно орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.</p>	<p>Для розрахунку погодинно орендної плати на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата із розрахунку 24 години у добі.</p>
<p>12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.</p> <p>13. Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.</p>	<p>12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.</p> <p>13. Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.</p>

$O_{\text{пл. міс.}} = O_{\text{пл.}}$

12\*X\*24

$O_{\text{пл. год.}} = O_{\text{пл.}}$

12\*X\*24

**Начальник відділу містобудування,  
архітектури, ЖКГ, благоустрою та  
комунальної власності**



**В.В. Бояр**

## Аналіз

### регуляторного впливу до проєкту рішення сесії міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради».

#### І. Визначення проблеми

Частиною другої статті 17 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата за комунальне майно визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується рішенням сесії міської ради щодо комунального майна.

Слід відмітити, що у зв'язку з введенням в дію Закону Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Тульчина, затверджена рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. Крім того, Законом не передбачено наявність саме такої методики, передбачена наявність Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно.

На сьогоднішній день орендна плата за користування майном, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради, розраховується із використанням Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786, та окремих положень Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Тульчина, затвердженої рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20.05.2011 р. № 172.

Таким чином, передача комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних підзаконних актів які б деталізували положення Закону.

З огляду на зазначене, а також на виконання пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

У комунальній власності Тульчинської міської ради перебуває 92 об'єкти нерухомого майна, з них у сільській місцевості 45 об'єкти. Згідно з наявними даними загальна кількість договорів оренди комунального майна, які були укладені Тульчинською міською радою та комунальними підприємствами-балансоутримувачами комунального майна у 2016 році - 1, у 2017 році - 5, у 2018 році – 9, у 2019 – 3, за 11 місяців 2020 року - 0. Станом на 01.12.2020 року діючими залишаються 2 договори укладені до 2016 року.

В цілому по громаді налічується 18 об'єктів нерухомості, які перебувають в оренді та 3 об'єкта нерухомості, які можуть бути надані в оренду відповідно до рішення 41 сесії Тульчинської міської ради 7 скликання від 31 жовтня 2019 року №1481 «Про затвердження переліку об'єктів

комунальної власності Тульчинської міської об'єднаної територіальної громади, які пропонуються для надання в оренду», з яких 1 об'єкт не використовуються ні для потреб громади, ні для розміщення комунальних закладів та не перебуває в оренді та 2 об'єкти, які можуть бути надані в оренду частково.

Таблиця кількісних показників договорів оренди, укладених балансоутримувачами комунального майна Тульчинської міської ради станом на 01.12.2020 р.:

Орендарі	Фізичні особи (громадяни)	ФОП	Юридичні особи	Загальна кількість договорів
Кількість	-	11	7	18

Показник	Великі	Середні	Малі/ Мікро	Разом
інформація надана згідно договорів оренди, укладених до 01.12.2020 р.	-	-	18	18
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	100	100

З метою формування переліку об'єктів комунальної власності Тульчинської міської територіальної громади, які можуть бути надані в оренду у 2021 році були надіслані запити до балансоутримувачів комунального майна та отримана інформація у жовтні 2020 року із зазначенням об'єктів, які можуть бути надані в оренду повністю чи частково у 2021 році.

Також, Тульчинською міською радою розроблено проект рішення «Про затвердження Положення про оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради». Пунктом 2 зазначено проекту передбачено:

«... 2. Вважати таким, що втратило чинність рішення 10 сесії 6 скликання Тульчинської міської ради від 20 травня 2011 року №172 «Про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина». Оскільки, Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Тульчина, затверджена рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, то з прийняттям рішення «Про затвердження Положення про оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради» дана Методика втратить чинність.

Враховуючи вищевикладене, Тульчинською міською радою розроблено проєкт рішення сесії міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради», яким визначатимуться:

- формули розрахунку місячної орендної плати;
- чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- форма розрахунку орендної плати;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди відповідно до законодавства, яке було чинним до набрання чинності Законом.

Крім того, з метою забезпечення ефективного і прозорого управління комунальним майном Тульчинської міської ради цим проєктом рішення пропонується оновити та привести у відповідність до вимог чинного законодавства України механізм справляння орендної плати.

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою **ринкових механізмів** тому, що відповідно до ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначається органами місцевого самоврядування для об'єктів, що перебувають у комунальній власності на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, оскільки на даний час механізм справляння плати за оренду комунального майна Тульчинської міської ради потребує вдосконалення.

З метою вирішення цієї проблеми підготовлений проєкт рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Тульчинської міської ради», який спрямований на:

- виконання вимог ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна комунальної власності;
- актуалізацію орендних ставок, отримання додаткових доходів міського бюджету для виконання різноманітних місцевих програм;
- користування врегульованим механізмом визначення суми орендного платежу за нерухоме та окремо визначене рухоме комунальне майно територіальної громади.

**Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:**

<b>Групи (підгрупи)</b>	<b>Так</b>	<b>Ні</b>
<b>Громадяни</b>	<b>Так</b>	
<b>Органи місцевого самоврядування</b>	<b>Так</b>	-

<p align="center"><b>Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва</b></p>	<p align="center"><b>Так</b></p>	<p align="center">-</p>
---	----------------------------------	-------------------------

## II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття зазначеного проекту рішення є установлення економічно виправданих і обґрунтованих розмірів орендної плати відповідно норм чинного законодавства у сфері оренди, поінформованість населення щодо комунального майна, яке може бути надано в оренду.

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

- виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна Тульчинської міської територіальної громади, підвищення ефективності використання такого майна шляхом надання в оренду;
- здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади;
- підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;
- створення сприятливих та оптимальних умов для орендарів комунального майна;
- упорядкування процесу розрахунку плати за оренду комунального майна;
- збереження комунального майна та ефективне використання вільних площ;
- збільшення надходжень до міського бюджету;
- оптимізація витрат коштів та часу орендарів комунального майна Тульчинської міської територіальної громади;
- збільшення кількості суб'єктів господарювання, які залучатимуться до співпраці з органами місцевого самоврядування в сфері орендних правовідносин.

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), а також механізму нарахування індексу інфляції, залучення додаткових коштів до міського бюджету, ефективне розпорядження нерухомим та рухомим майном, що належить до комунальної власності ...

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

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити чинний регуляторний акт (Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Тульчина, затверджена рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172).</p> <p>Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна».</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Скасування чинної Методики, затвердженої рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, та не прийняття натомість жодного регуляторного акту</p> <p>Процедура передачі в оренду стане непрозорою та тривалою в часі.</p>
Альтернатива 3	<p>Прийняття нового регуляторного акта.</p> <p>Прийняття запропонованого регуляторного акту забезпечить:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»;</li><li>- ефективне використання комунального майна;</li><li>- надходження коштів до міського бюджету;</li><li>- дотримання прозорості і</li></ul>



	<p>відкритості процедури надання в оренду комунального майна;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- приведення у відповідність до норм чинного законодавства методики розрахунку орендної плати, ставок та порядок використання орендної плати ;</li> </ul> <p>Методика не матиме складнощів при використанні в роботі з орендарями. Найбільш доцільна альтернатива.</p>
--	---

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Неврегульованість багатьох питань даної сфери, що призведе до створення колізій під час застосування законодавства у сфері орендних відносин та визначення розміру орендних ставок за користування об'єктами права комунальної власності.
Альтернатива 2	Відсутні	Невиконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»
Альтернатива 3	<p>Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону – механізмом розрахунку орендної плати в залежності від статусу орендаря.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;</li> </ul>	<p>Відсутні</p> <p>Витрати пов'язані з виконанням регуляторного акту.</p>

- запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна Тульчинської міської територіальної громади, підвищення ефективності використання такого майна шляхом надання в оренду;

- здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади;

- підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;

- упорядкування процесу розрахунку за оренду комунального майна Тульчинської міської територіальної громади;

- збереження комунального майна та ефективне використання вільних площ;

- збільшення надходжень до міського бюджету;

- оптимізація витрат коштів та часу орендарів комунального майна Тульчинської міської територіальної громади;

(сума надходжень до бюджету за 2019 рік 355642,17. грн. за 11 місяців 2020 року – 394448,14 грн.\*).

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не забезпечується досягнення цілей.	Неможливість взяття в оренду у зв'язку з економічною недоцільністю.
Альтернатива 2	Не забезпечується досягнення цілей.	Неможливість взяття в оренду у зв'язку з економічною недоцільністю.
Альтернатива 3	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Задоволення інтересів територіальної громади в частині покращення технічного стану об'єктів нерухомого майна комунальної власності за рахунок коштів орендаря. Можливість створення нових робочих місць у населених пунктах громади.	Відсутні Витрати на оренду комунального майна відповідно Методики розрахунку орендної плати.

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

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 18 \*.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць*	-	-	6	12	18
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	33	67	100

\*За даними фінансового управління Тульчинської міської ради.

\* На прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна (18 станом на 01.12.2020).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Неврегульованість багатьох питань даної сфери, що призведе до створення колізій під час застосування законодавства у сфері орендних відносин та визначення розміру орендних ставок за користування об'єктами права комунальної власності.
Альтернатива 2	Відсутні	Цілі не можуть бути досягнуті.
Альтернатива 3	<p>-підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;</p> <p>-упорядкування процесу розрахунку за оренду комунального майна Тульчинської міської територіальної громади;</p> <p>-оптимізація витрат коштів та часу орендарів комунального майна Тульчинської міської територіальної громади. Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання</p>	відсутні

Регуляторний акт захищає інтереси як органів місцевого самоврядування, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання комунального майна, прямим результатом чого є поповнення місцевого бюджету.

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

Вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
Альтернатива 1	2	Цілі можуть бути досягнуті лише частково. Деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними
Альтернатива 2	1	Цілі не можуть бути досягнуті
Альтернатива 3	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного

		регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна без проведення аукціону.
--	--	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1.	Відсутні	Невиконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»	Цілі не можуть бути досягнуті
Альтернатива 2.	Відсутні	Невиконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»	Цілі не можуть бути досягнуті
Альтернатива 3.	Прийняття нової Методики розрахунку плати за оренду комунальної власності забезпечить оновлення, актуалізацію та уніфікацію правовідносин у сфері оренди комунального майна, дозволить врахувати ті зміни, які були прийняті у чинному законодавстві України, дасть змогу систематизації та упорядкування внесених змін. Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї	Відсутні	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей

	господарської діяльності отримання прибутку.	та	
--	--	----	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1.	Дана альтернатива не призведе до усунення проблематики, яка існує Неприйнятна альтернатива з огляду на те, що проблема залишається невирішеною.	Відсутні
Альтернатива 2.	Дана альтернатива не призведе до усунення проблематики, яка існує Неприйнятна альтернатива з огляду на те, що проблема залишається невирішеною.	Відсутні
Альтернатива 3.	Прийняття даного регуляторного акту забезпечить врегулювання порушеного питання з дотриманням вимог чинного законодавства України. Чітко визначено розрахунок і порядок орендної плати, спрямування та використання орендної плати.	У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий.

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

### 1. Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону передача державного майна в оренду відбувається на аукціоні. При цьому статтею 15 Закону передбачені виключення з цього загального принципу – певні категорії орендарів мають право на укладення договору оренди без аукціону. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до методики. Проектом постанови пропонується залишити перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря).

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

У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються в повному обсязі з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинну Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Тульчина, затверджена рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, буде визнано такою, що втратила чинність.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

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

Тульчинській міській раді для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному веб-сайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 %, тому здійснюється розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту (Тест малого підприємництва).

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).



Передбачаються можливі витрати органу місцевої влади через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (тривалість – 1 рік).

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

Запропонований проект акта буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проект рішення набере чинності з дня його прийняття.

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. На дію цього регуляторного акта також негативно можуть вплинути економічна криза та значні темпи інфляції.

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

Визначено слідуєчі показники, що підлягають відстеженню результативності дії регуляторного акта:

Показниками результативності регуляторного акту є:

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Прогнозне значення показника за поточний рік	(очікувані у 2021 році зв'язку з прийняттям рішення)
1	Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акту (орієнтовна орендна плата за рік згідно діючих ставок оренди)	Грн..	400 000,00	510 000,00
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акту	одиниць	18	25
3	Розмір коштів та час, що витратимуться суб'єктами	години	4 год	

	господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акту (на ознайомлення з рішенням)			
4	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акту	Високий	100 % Проект регуляторного акта оприлюднюється на офіційному сайті міської ради, а після прийняття рішення в друкованих засобах масової інформації	100 %
5	Кількість нових та пролонгованих договорів оренди майна комунальної власності Тульчинської міської територіальної громади		В поточному році Тульчинською міською радою пролонговувалось 2 договори. Нові договори оренди не укладались.	Планується укласти 7 нових договорів оренди. Продовжити 10 договорів, строк дії яких закінчується у 2021 році. Всього прогнозується наявність 25 договорів оренди.

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до міського бюджету;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно;
- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно.

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

Проект рішення було оприлюднено з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

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

Базове, повторне та періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься відповідно до вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (із змінами від 16.12.2015 № 1151) та оприлюднюватиметься на офіційному веб-сайті Тульчинської міської ради.

Заходи щодо відстеження результативності дії акта буде здійснюватись відповідальними за його розробку – відділом економіки, стратегічного планування та інвестиційного розвитку Тульчинської міської ради та відділом містобудування, архітектури, житлово-комунального господарства благоустрою та комунальної власності Тульчинської 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 не врегульованих 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**

**Весняний В.М.**

**Додаток № 1**  
**до аналізу регуляторного впливу**  
**проекту рішення Тульчинської міської**  
**ради «Про затвердження Методики**  
**розрахунку орендної плати за майно,**  
**щое комунальною власністю**  
**Тульчинської міської ради»**

**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 15.09.2020 по 19.10.2020 року.

<b>Порядковий номер</b>	<b>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)</b>	<b>Кількість учасників консультацій, осіб</b>	<b>Основні результати консультацій (опис)</b>
1	робочі зустрічі	9	Роз'яснено основну мету та зміст положень законодавчої бази суб'єктам господарювання. Учасники зустрічей погодилися щодо доцільності прийняття зазначеного регуляторного акту.
2	телефонні консультації із представниками суб'єктів господарювання	17	Роз'яснено основну мету та зміст положень законодавчої

			бази суб'єктам господарювання.
3	круглі столи (консультації з представниками мікро- та малого підприємництва)	3	Обговорено основні положення зазначеного регуляторного акту та розміри ставок орендної плати.

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

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюватиметься регулювання: 18 одиниць.

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100% (відсотків).

### 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
<b>Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання</b>				
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	0		0

	обладнання (технічне обслуговування)			
5	Інші процедури Сплата орендної плати відповідно до Методики розрахунку орендної плати (в середньому залежно від орендованої площі та цільового призначення майна)*	1192,00**	X	-
6	Разом, гривень <i>Формула:</i> (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	<b>1192,00</b>	X	-
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (залежить від кількості звернень)	<b>18</b>	X	-
8	Сумарно, гривень	<b>21456,00</b>	X	-
<b>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</b>				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	1 год=36,11 грн н <b>36,11</b>	X	
10	Процедури організації виконання вимог регулювання: Підготовка пакету документів, що додаються до звернення –	1 год * 36,11 грн= <b>36,11</b>	X	_*
	Заповнення звернення		X	_*
	Подання пакету документів разом із зверненням для розгляду		X	_*
		1		

		год=36,11гр н <b>36,11</b>		
		1 год=25,13гр н <b>36,11</b>		
11	Процедури офіційного звітування	0	0	0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13	Інші процедури (витрати на оборотні активи: матеріали, канцелярські товари)	0	0	0
14	Разом, гривень (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12)	<b>144,44</b>	<b>X</b>	<b>_*</b>
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	<b>18</b>	X	-
16	Сумарно, гривень	144,44 x 18= <b>2599,92 грн</b>	<b>X</b>	<b>_*</b>

**Примітка:** розрахунок витрат майбутніх періодів орієнтовний (на базі прогнозованої інформації станом на січень 2021 року). При цьому, для розрахунку адміністративних витрат взято оплату праці підприємця на рівні мінімальної заробітної плати, яка планується станом на 01.01.2021 року, а саме: 6000,00грн. У погодинному визначенні розмір становить 36,11 грн. (ст.8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2021 рік»).

#### **Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для 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) розроблена для Тульчинської міської ради.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання (занесення інформації до бази даних)	2 год.	72,22 грн. (36,11 грн./година (середня заробітна плата відповідальної особи)	1	18	1299,96
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	-	-	-	-	-
виїзні перевірки щодо перевірки цільового використання об'єктів оренди	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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 наявності підстав, підготовка проекту рішення виконавчого комітету та проекту рішення міської ради, його візування, видача орендарю примірника рішення з супровідним листом, або листа з відмовою.	-	-	-	20	-
Разом за рік	2 год.	72,22 грн. (36,11 грн. /година (середня заробітна плата відповідальної особи)	1	18	<b>1299,96</b>
Сумарно за п'ять років	-	-	-	-	<b>1299,96</b>

**Примітка:** Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням середньої оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста виконавчого апарату Тульчинської міської ради, яка станом на 01.01.2021 року прогнозовано складатиме 36,11 грн. Крім того, у цьому тесті не зазначаються «прямі» витрати органу місцевого самоврядування на

матеріально-технічне забезпечення процесів надання адміністративних послуг.

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання.	<b>21456,00</b>	-*
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого, мікропідприємництва щодо виконання регулювання.	<b>2599,92</b>	-*
3	Сумарні витрати малого, мікропідприємництва на виконання запланованого регулювання.	<b>24054,92</b>	-*
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.	<b>1299,96</b>	-*
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	<b>25354,88</b>	-*

Головною метою розроблення Методики є забезпечення реалізації Закону України «Про про оренду державного і комунального майна» та здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади; підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна; створення сприятливих та оптимальних умов для орендарів комунального майна Тульчинської міської об'єднаної територіальної громади.

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

Показник	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання за перший рік, гривень	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання за п'ять років, гривень
Заплановане регулювання	<b>24054,92</b>	-
За умов застосування компенсаторних механізмів для малого підприємництва	-	-
Сумарно: зміна вартості		

регулювання підприємництва	малого	-	-
-------------------------------	--------	---	---

**Секретар ради**



**В.В. Чуба**