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**

15.04.2021 № 02-46-1192

ГОЛОВІ ДЕРЖАВНОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ
Олексію Кучеру

01011 М.КИЇВ
ВУЛ.АРСЕНАЛЬНА,9/11

Про погодження проекту регуляторного акта

Рудик (Вх. 1953 15.04.2021)

На Ваш лист ВИХ. №1701/0/20-21 від 05.04.2021 року про підготовку пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта Тульчинська міська рада направляє остаточну редакцію проекту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради».

Додатки:

- проект рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради»;

- аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради».

Міський голова **В.М. Весняний**

Вик. Щур Н.В.
Тел. 067-733-1083

Державна регуляторна служба України
№ 1953/1/19-21 від 06.05.2021

0.312

-проєкт-

УКРАЇНА
ТУЛЬЧИНСЬКА МІСЬКА РАДА
Тульчинського району Вінницької області
_____ 8 _____ скликання
_____ сесія

Р І Ш Е Н Н Я

від ____ _____ 2021 року **№ _____**

Про затвердження примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради

Враховуючи пропозиції та погодження постійної комісії міської ради з земельних відносин та управління комунальним майном, 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 примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради, (додається).

2. Внести зміни до 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», а саме: виключити підпункт 1.5. пункту 1.

«…Затвердити в новій редакції

Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина (додаток №5 додається)…»

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань будівництва і архітектури, охорони природи, екології,

благоустрою та комунальної власності земельних відносин та управління комунальним майном (голова Попівкер Г.М.).

Міський голова **В.М. Весняний**

Аналіз регуляторного впливу
до проєкту рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради»

І. Визначення проблеми

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна України», статтею 16 якого, зокрема, визначено, що договір оренди майна комунальної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницьким органом місцевого самоврядування.

З огляду на зазначене постала потреба розроблення відповідного нормативного акта.

Тульчинською міською радою розроблено проєкт рішення «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради». Зазначеним рішенням затверджується Примірний договір оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до комунальної власності.

Наразі кількість чинних договорів оренди комунального майна становить 18 (за даними на 01 грудня 2020 року).

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. Загальна площа орендованих приміщень складає 2600,00 м.кв.

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.

Як сторона договірних орендних відносин місцева влада має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість.

Надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів місцевого бюджету України, який є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків місцевого бюджету.

Форма типового договору оренди, яким до цього часу керувалися учасники орендних відносин, була затверджена рішенням 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».

Рішення було розроблено на виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-XII від 10 квітня 1992 року.

Тульчинською міською радою розроблено проект рішення «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради».

Пунктом 2 зазначено проекту передбачено:

Внести зміни до 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», а саме: виключити підпункт 1.5. пункту 1.

«… Затвердити в новій редакції

Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина (додаток №5 додасться)…»

Оскільки, Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина, затверджений рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, то з прийняттям рішення «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради» даний Типовий договір втратить чинність.

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.

Потрібно зазначити, що розроблення нового нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна». Проєктом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди;
- страхування об'єкта оренди;
- особливостей оренди об'єктів культурної спадщини;
- механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;
- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;
- забезпечення схоронності комунального майна;

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою **ринкових механізмів** тому, що відповідно до ст.16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Примірний договір оренди затверджується представницькими органами місцевого самоврядування - щодо майна комунальної власності.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів, оскільки на даний час типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина потребує вдосконалення.

З метою вирішення цієї проблеми підготовлений проект рішення Тульчинської міської ради «Про затвердження Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Тульчинської міської ради», який спрямований на:

- виконання вимог ст.16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди, користування врегульованим механізмом визначення суми орендного платежу за нерухоме та окремо визначене рухоме комунальне майно територіальної громади.
- страхування об'єкта оренди;
- особливостей оренди об'єктів культурної спадщини;
- створення єдиного організаційно-економічного механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;
- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;
- забезпечення схоронності комунального майна.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	-
Органи місцевого самоврядування	Так	-
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	-

II. Цілі державного регулювання.

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди державного майна.

Метою прийняття зазначеного проєкту 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 універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних питань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

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	Залишити чинний регуляторний акт (Типовий договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина , затвердженого рішенням 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»). Невідповідність вимогам від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	Скасування чинного Типового договору, затвердженого рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, та не прийняття натомість жодного регуляторного акту. Чинним Законом «Про оренду державного та комунального майна» визначено можливість застосування нормативно-правових актів, затверджених КМ України.
Альтернатива 3	Прийняття нового регуляторного акта. Прийняття запропонованого регуляторного акту забезпечить: відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна»; - ефективне використання комунального майна; - надходження коштів до міського бюджету; - дотримання прозорості і відкритості процедури надання в оренду комунального майна; - приведення у відповідність до норм чинного законодавства методики

	розрахунку орендної плати, ставок та порядок використання орендної плати. Використання Примірного договору не матиме складнощів при використанні в роботі з орендарями. Найбільш доцільна альтернатива.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Незабезпечення: сповні вимог до оформлення договірних відносин; схоронності державного майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до державного бюджету. Неврегульованість багатьох питань даної ефери, що призведе до створення колізій під час застосування законодавства у сфері орендних відносин
Альтернатива 2	Відсутні	Скасування чинного Типового договору, затвердженого рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, та не прийняття натомість жодного регуляторного акту. Чинним Законом «Про оренду державного та комунального майна» визначено можливість застосування нормативно-правових актів, затверджених КМ України.
Альтернатива 3	Забезпечить виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX	Бюджетні витрати на адміністрування

	«Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди щодо майна комунальної власності затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування. Забезпечення: - єдності вимог до оформлення договірних відносин: схоронності державного майна: - виконання договірних умов: - надходжень коштів від оренди до державного бюджету: - 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	регулювання для суб'єктів малого підприємництва 1299,96 грн.

		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.*). Прийняття запропонованого нормативного акта дасть змогу реалізувати норми нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених цим Законом. А саме, передавати в оренду об'єкти комунальної власності Тульчинської міської ради на конкурентних засадах способом проведення електронного аукціону з надання майна в оренду (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди). Дасть змогу врахувати інтереси територіальної громади щодо максимізації доходів від оренди комунального майна, шляхом застосування обмеженої кількості кроків, на які знижується стартова ціна лота на аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій. Забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить

	корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування як до суб'єкта господарсько-правових відносин.	

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.	Скасування чинного Типового договору, затвердженого рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, та не прийняття натомість жодного регуляторного акту. Чинним Законом «Про оренду державного та комунального майна» визначено можливість застосування нормативно-правових актів, затверджених КМ України.
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

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	Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін. Неврегульованість багатьох питань даної ефери, що призведе до створення колізій під час застосування законодавства у сфері орендних відносин.
Альтернатива 2	Відсутні	Скасування чинного Типового договору, затвердженого рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, та не прийняття натомість

		жодного регуляторного акту. Чинним Законом «Про оренду державного та комунального майна» визначено можливість застосування нормативно-правових актів, затверджених КМ України.
Альтернатива 3	Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечить правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених Законом. Відповідно до положень нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» буде прийнятий локальний нормативний акт щодо затвердження Примірного договору оренди комунального майна Тульчинської міської ради. Прийняття запропонованого акта дасть змогу реалізувати норми нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених цим Законом. А саме, дасть змогу врахувати інтереси територіальної громади Тульчинської міської ради щодо максимізації доходів від оренди комунального майна. Забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального	Сумарні витрати суб'єктів господарювання - 25354.88 грн.

	майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування як до суб'єкта господарсько-правових відносин, оптимізацію витрат коштів та часу орендарів комунального майна Тульчинської міської територіальної громади. Забезпечить можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку.	

Регуляторний акт захищає інтереси як 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. Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державногорегулювання, визначеної у пункті 2.
Альтернатива 2	1	Цілі не можуть бути досягнуті
Альтернатива 3	4	С найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна

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 даного проекту рішення забезпечить оновлення, актуалізацію та уніфікацію правовідносин у сфері оренди комунального майна, дозволить врахувати ті зміни, які були прийняті у	Відсутні	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить

	чинному законодавстві України, дасть змогу систематизації та упорядкування внесених змін. Можливість використовувати та отримувати на умовах оренди комунальне майно для своєї господарської діяльності та отримання прибутку. Забезпечить правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах дозволених Законом. Дасть змогу врахувати інтереси територіальної громади щодо максимізації доходів від оренди комунального майна Забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить		досягнення встановлених цілей

	високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування, як до суб'єкта господарсько-правових відносин.		

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 порядок укладання договору, сторонні вимог до оформлення договірних відносин; схоронності комунального майна; - виконання договірних умов Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути реалізовані повною мірою.	У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий.

Реалізація цього регуляторного акта забезпечить дотримання єдиного прозорого механізму взаємодії органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта.

Впровадження даного регуляторного акта забезпечить отримання загального позитивного ефекту та досягнення визначених цілей.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта.

Здійснення контрольного нагляду за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватись виконавчим комітетом Тульчинської міської ради.

На даний час немає об'єктивних обставин, які б перешкоджали впровадженню та виконанню вимог цього регуляторного акта органами влади, юридичними та фізичними особами.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття на заміну 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» запропонованого проєкту рішення сесії міської ради, з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», та фактична реалізація його положень.

Реалізація положень проєкту рішення сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами закону.

Чинний Типовий договір оренди, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Тульчина, затверджений рішенням 10 сесії Тульчинської міської ради 6 скликання від 20 травня 2011 р. № 172, буде визнано таким, що втратив чинність.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі І, 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 провадити 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 міської влади функцій сторони договору (орендодавця) (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органу місцевого самоврядування 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 проєкт рішення сесії буде діяти до прийняття змін до акта, 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.

Проєкт 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 слідуючі 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)	2022р. прогнозовано
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	585 000,00
2	Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акту	одиниць	18	25	25
3	Розмір коштів та час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог	години	4 год	4 год	4 год

	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 %	100 %
5	Кількість нових та пролонгованих договорів оренди майна комунальної власності Тульчинської міської територіальної громади		В поточному році Тульчинською міською радою пролонговувалось 2 договіри. Нові договора 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.	Планується продовжити 5 договорів, строк дії яких закінчується у 2022 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.

- кількість нових договорів оренди комунального майна;

- кількість пролонгованих догорів оренди комунального майна;

- кількість припинених договорів оренди комунального майна..

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

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

IX. 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 неврегульованих та проблемних питань буде розглядатись можливість їх виправлення шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з

повторного відстеження результативності цього акта шляхом порівняння установлених кількісних значень показників результативності акта із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

В.о. міського голови **В.В. Чуба**

Додаток № 1
до аналізу регуляторного впливу
проєкту рішення Тульчинської міської
ради «Про затвердження Примірного
договору оренди індивідуально
визначеного майна, що належить
до комунальної власності
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.

Порядковий номер	**Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)**	**Кількість учасників консультацій, осіб**	**Основні результати консультацій (опис)**
1	робочі зустрічі	11	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	25	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
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0	0	0
2	Процедури повірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0

3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0		0
5	Інші процедури: Проїзд до орендодавця Ознайомлення з проектом додаткової угоди по відшкодуванню орендованого майна та підписання (0,5 год)	10 18,00	X	50 90
6	Разом, гривень *Формула:* *(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)*	**28,00**	X	**140**
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць (залежить від кількості звернень)	**18**	X	**18**
8	Сумарно, гривень	**504.00**	X	**2 520**
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	1 год * 36,11грн **36,11**	X	180,55
10	Процедури організації виконання вимог регулювання: Підготовка пакету документів, що додаються до звернення	1год * 36,11грн **36,11**	X	180,55

	Заповнення звернення	1 год 36,11грн **36,11**	X	180,55
	Подання пакету документів разом із зверненням для розгляду	1 год - 25,13грн **36,11**	X	180,55
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)*	**144,44**	**X**	**902,75**
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	**18**	X	-
16	Сумарно, гривень	144,44 х 18= **2599,92 грн**	**X**	**4 513,75**

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 мікропідприємництв)	**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 проєкту рішення виконавчого комітету та проєкту рішення міської ради, його візування, видача орендарю примірника рішення з супровідним листом, або листа з відмовою.	-	-	-	18	-
Разом за рік	2 год.	72,22 грн. (36,11 грн. /година (середня заробітна плата відповідальної особи)	1	18	**1299,96**
Сумарно за п'ять років					**1299,96**

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.	**504.00**	**2 520**
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого, мікропідприємництва щодо виконання регулювання.	**2599,92**	**4 513,75**
3	Сумарні витрати малого, мікро-підприємництва на виконання запланованого регулювання.	**3103,92**	7 033,75
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.	**1299,96**	6 495,00
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	**25354,88**	20 562,5

Головною метою розроблення Примірного договору 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; 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	**24054,92**	-
За умов застосування компенсаторних механізмів для малого підприємництва	-	-

Сумарно: зміна вартості регулювання малого підприємництва	-	-

Міський голова **В.М. Весняний**