



## МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА РАДА

вул. Адміральська, 22, м. Миколаїв, 54001, тел./факс: (0512) 37-05-48, 37-25-23  
E-mail: oblrada@mksat.net, Web: <http://mk-oblrada.gov.ua>, код згідно з ЄДРПОУ 25696652

від 15.12.2021 № 1535-10/05-21 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

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

Про направлення проєкту  
регуляторного акта

На виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Миколаївська обласна рада направляє для розгляду та підготовки пропозицій щодо удосконалення відповідно до принципів регуляторної політики проєкт рішення обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області».

Повідомлення про оприлюднення проєкту рішення, проєкт рішення та аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення опубліковано 13.10.2021 на офіційному вебсайті Миколаївської обласної ради <https://www.mk-oblrada.gov.ua/>.

Додатки:

проєкт рішення обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» на 9 арк. в 1 прим.;

аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних



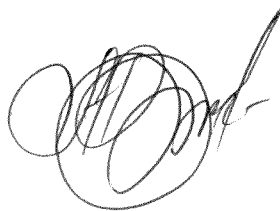
11

поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» на 26 арк. в 1 прим.;

експертний висновок постійної комісії Миколаївської обласної ради з питань захисту прав і свобод людини, законності і правопорядку, антикорупційної та регуляторної політики, регламенту, депутатської діяльності та етики, комунікативної політики щодо регуляторного впливу проекту регуляторного акта «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» на 3 арк. в 1 прим.;

повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта - проекта рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» та аналізу регуляторного впливу на 1 арк. в 1 прим.

Голова обласної ради



Ганна ЗАМАЗЄВА

1  
2

## МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА РАДА

## РІШЕННЯ

Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

З метою підвищення ефективності використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, відповідно до статей 776, 778 Цивільного Кодексу України, статті 284 Господарського кодексу України, на підставі Закону України від 03 жовтня 2019 року №157-IX «Про оренду державного та комунального майна», частини другої статті 18 Закону України від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», з метою приведення у відповідність з вимогами цих актів процедури надання орендарю згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та керуючись пунктами 19, 20 частини першої статті 43, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою організації ефективного використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – Порядок), що додається.
2. Зобов'язати орендодавців, балансоутримувачів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області забезпечити дотримання положень Порядку при наданні згоди орендарям на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.
3. Це рішення набирає чинності з моменту його прийняття.

4. Контроль за виконанням даного рішення покладається на постійну комісію обласної ради з питань спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, житлово-комунального господарства, капітального будівництва та архітектури.

Голова обласної ради

Ганна ЗАМАЗЄЄВА

	<b>ЗАТВЕРДЖЕНО</b> рішенням Миколаївської обласної ради від 2021 р. №
--	---

## **ПОРЯДОК**

**надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області**

**(далі – Порядок)**

### **Загальні положення**

1. Цей Порядок розроблено у відповідності з Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX зі змінами та доповненнями, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 та з метою реалізації права орендаря на отримання згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

капітальний ремонт – комплекс робіт без зміни геометричних розмірів та функціонального призначення об'єкта, який передбачає заміну, відновлення та модернізацію конструкцій чи інженерних систем і обладнання у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території;

комунальне майно - майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;

невід'ємні поліпшення – капітальний ремонт, реконструкція, реставрація орендованого майна, здійснені за згодою орендодавця, із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень;

орендні канікули – зарахування витрат орендаря на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, здійснені за згодою орендодавця, в рахунок орендної плати;

постійна комісія - постійна комісія обласної ради з питань спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, житлово-комунального господарства, капітального будівництва та архітектури;

поточний ремонт – систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей і запобігання передчасному зносу конструкцій та інженерного обладнання;

реконструкція – сукупність робіт з перебудови введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів, внаслідок чого змінюються основні техніко-економічні показники та поліпшуються умови експлуатації;

реставрація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їх автентичності (у разі, якщо об'єкт оренди знаходиться у будівлі, яка належить до пам'яток культурної спадщини — пам'ятки архітектури, історії тощо).

3. Вимоги цього Порядку є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб, фізичних осіб-підприємців, які є орендарями нерухомого комунального майна та комунальних підприємств, установ, організацій, що є балансоутримувачами даного майна.

4. Порядок компенсації вартості невід'ємних поліпшень та зарахування витрат на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації в рахунок орендної плати не розповсюджується на орендарів комунального майна, які отримали нерухоме майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу.

5. Орендар комунального майна має право, за наявності передбачених цим Порядком умов, здійснювати відносно орендованого нерухомого майна один або декілька з таких видів будівельних робіт:

поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна за рахунок власних коштів;

капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна із правом на зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати (право на орендні канікули);

невід'ємні поліпшення (капітальний ремонт, реконструкція, реставрація) орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень.

### **Надання згоди на поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого нерухомого майна за рахунок власних коштів орендаря**

6. Згоду або відмову про погодження здійснення поточного та/або капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна за рахунок власних коштів орендаря надає балансоутримувач такого майна (орендодавець, якщо орендованим майном є єдиний майновий комплекс) протягом 10 робочих днів з моменту отримання балансоутримувачем (орендодавцем) звернення орендаря.

Згода балансоутримувача або відмова від надання погодження надається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про



погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, та видається у формі наказу або розпорядження.

Орендар для отримання згоди балансоутримувача на поточний та/або капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна за рахунок власних коштів орендаря надає:

- клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;
- опис передбачуваних робіт або дефектний акт;
- графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;
- приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
- завірену копію проектно-кошторисної документації (у разі здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації).

Копія клопотання орендаря та прийнятого балансоутримувачем рішення надаються орендодавцю не пізніше, ніж через два дні з дати прийняття рішення.

**Надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули)**

7. Рішення про надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули) приймається орендодавцем за умови наявності письмової згоди балансоутримувача, виданої у формі наказу/розпорядження.

Для отримання згоди балансоутримувача на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), орендар надає балансоутримувачу:

- клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;
- опис передбачуваних робіт або дефектний акт;
- графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;
- приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);
- завірену копію проектно-кошторисної документації. Проектно-кошторисна документація складається орендарем та підрядником, який буде здійснювати ці поліпшення, і погоджується з балансоутримувачем комунального майна;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 робочих днів після отримання від орендаря.

До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:

копію наказу/розпорядження про надання згоди на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули);

інформацію про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку, складену станом на початок поточного року;

висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт.

Рішення балансоутримувача приймається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

8. Згода на здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), не надається, якщо орендоване майно перебуває в задовільному стані або може бути приведене у стан, в якому воно може бути використане орендарем із забезпеченням максимально можливої ефективності такого використання шляхом здійснення поточного ремонту.

9. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна та здійснення експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

10. Після здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули) орендар надає орендодавцю:

документи, що підтверджують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, погоджені з балансоутримувачем комунального майна;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту». Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню;

якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Зазначені у цьому пункті документи надаються орендарем у вигляді одного оригінального примірника (для балансоутримувача) та одній належним чином завірених копії (для орендодавця).

11. За результатами розгляду зазначених документів приймається рішення про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули).

Таке рішення приймається у формі розпорядження/наказу головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою.

**Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна (капітального ремонту, реконструкції, реставрації) із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень (далі – невід'ємні поліпшення)**

12. Орендар може звернутися з клопотанням про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна із правом на отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими експертним висновком, його прогнозовані витрати на виконання таких робіт становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності.

Для отримання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає балансоутримувачу (у разі оренди єдиного майнового комплексу – орендодавцеві):

клопотання щодо здійснення ремонтних робіт;

опис передбачуваних робіт або дефектний акт;

графік виконання робіт та орієнтовний строк їх завершення;

приписи органів пожежного нагляду, охорони праці (за їх наявності);

завірену копію проектно-кошторисної документації. Проектно-кошторисна документація складається орендарем та підрядником, який буде здійснювати ці поліпшення, і погоджується з балансоутримувачем комунального майна;

звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, чинний на момент звернення. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню.

Зазначена інформація подається балансоутримувачу та передається ним орендодавцеві не пізніше, ніж через 5 робочих днів після отримання. До наданих орендарем документів балансоутримувач додає:

копію наказу/розпорядження про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень;

інформацію про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку, складену станом на початок поточного року;

висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт, який повинен включати опис технічного стану об'єкта оренди до здійснення невід'ємних поліпшень, напрями поліпшень, обґрунтування необхідності їх здійснення, обсяг та термін здійснення поліпшень.

Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає орендодавець за наявності письмової згоди балансоутримувача.

Згода балансоутримувача надається з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

Якщо орендоване майно є єдиним майновим комплексом, таке рішення приймається орендодавцем.

Орендар не має права на зарахування його витрат, понесених на здійснення невід'ємних поліпшень, в рахунок орендної плати.

13. Згода на здійснення невід'ємних поліпшень не надається, якщо орендоване майно перебуває в задовільному стані або може бути приведене у стан, в якому воно може бути використане орендарем, шляхом здійснення поточного ремонту.

14. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна та здійснення експертизи кошторисної частини проектно-кошторисної документації проводиться та оплачується орендарем і в подальшому не відшкодовується.

15. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю:

документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт;

звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення ремонту» та стані «до проведення ремонту». Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря та підлягає рецензуванню;

якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю копії документів, що підтверджують оплату виконаних робіт.

Зазначені у цьому пункті документи надаються орендарем у вигляді одного оригінального примірника (для балансоутримувача) та одній належним чином завірній копії (для орендодавця).

У разі проведення реконструкції орендованого майна орендар надає копію документа, що підтверджує факт готовності об'єкту до експлуатації відповідно до вимог чинного законодавства.

16. За результатами розгляду зазначених документів приймається рішення про компенсацію витрат орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень.

Таке рішення приймається у формі розпорядження/наказу головою обласної ради або керівником органу, уповноваженого обласною радою.

18. Компенсація вартості здійснених орендарем невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483.

19. Якщо об'єкт оренди підлягає приватизації, то компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 № 2269-VIII.

**Порядок прийняття орендодавцем рішення про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна**

20. Рішення про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна приймає голова обласної ради чи керівник органу, уповноваженого обласною радою, за погодженням з комісією.

За рішенням комісії до розгляду питання доцільності здійснення запропонованих орендарем капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна можуть залучатись спеціалісти профільних підрозділів обласної державної адміністрації, галузеві фахівці інших установ та організацій, спеціалісти органів пожежного нагляду та ін.

Згода або відмова у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна надається орендарю шляхом видання головою або керівником органу, уповноваженого обласною радою, відповідного розпорядження/наказу.

У розпорядженні/наказі про надання згоди орендарю або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає

право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна повинно бути вказано посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт, граничних суми витрат для проведення відповідних робіт та терміну їх виконання.

Згода або відмова у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна надається орендарю не пізніше, ніж через 30 календарних днів після його звернення до балансоутримувача та надання в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пунктах 7 та 12 цього.

21. Відповідний структурний підрозділ виконавчого апарату обласної ради чи орган, уповноважений обласною радою, після отримання від балансоутримувача в повному обсязі належно оформлених документів, зазначених в пунктах 7 та 12 цього Порядку:

розглядає подані орендарем клопотання і документацію;

аналізує та надає висновки щодо дотримання орендарем умов договору оренди;

розглядає інформацію балансоутримувача про доцільність здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна;

спільно з балансоутримувачем здійснює огляд об'єкту оренди, складає акт візуального обстеження, в якому зазначається опис стану об'єкта та додаються фотографічні зображення. Для обстеження орендованого майна можуть залучатися галузеві фахівці, спеціалісти органів пожежного нагляду та ін.;

готує пропозиції про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна та разом з документами, зазначеними в пунктах 7 та 12 цього Порядку, передає на розгляд постійній комісії;

враховуючи рекомендації постійної комісії готує проєкт розпорядження/наказу голови обласної ради або керівника органу, уповноваженого обласною радою, про надання згоди або відмову у погодженні здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна.

22. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень комунального майна є:

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

- наявність підстав для дострокового припинення договору оренди з огляду на порушення орендарем умов договору;

- прийняття балансоутримувачем або орендодавцем майна рішення, передбаченого пунктами 8 та 13 цього Порядку.

23. Клопотання орендаря про здійснення поточного, капітального ремонту, реконструкції, реставрації, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати (право на орендні канікули), та невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та розпорядження/наказ, що приймаються за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються орендодавцем протягом п'яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного розпорядження/наказу в електронній торговій системі.

24. Не підлягають відшкодуванню та є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області вартість капітального ремонту, реконструкції, реставрації орендованого майна:

1) які здійснені орендарем без згоди орендодавця;

2) здійснені орендарем в розмірах більших, ніж погоджений граничний розмір витрат, в частині перевищення витрат;

4) які не відповідають проектно-кошторисній документації;

5) якщо орендар не повністю здійснив погоджені капітальний ремонт, реконструкцію, реставрацію орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення;

6) у разі припинення або дострокового розірвання договору оренди;

25. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна покладається на орендодавця та балансоутримувача.

---

**Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про порядок  
надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення  
ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна  
спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської  
області»**

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160/IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

**I. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати  
шляхом прийняття регуляторного акта**

Проєкт рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (далі – проєкт рішення, регуляторний акт) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX (далі – Закон про оренду), статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію) та з метою встановлення процедури надання орендарю згоди орендодавця майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно) на здійснення ремонтів та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, яка необхідна, зокрема, під час приватизації об'єкта оренди.

Відповідно до положень абзацу третього частини четвертої статті 21 Закону про оренду рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна приймає представницький орган місцевого самоврядування чи визначені ним органи в порядку, встановленому відповідним представницьким органом місцевого самоврядування.

Затвердження порядку отримання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна є надзвичайно актуальним зважаючи на те, що значна кількість об'єктів, які перебувають в комунальній власності та є вільними і можуть бути передані в користування іншим суб'єктам, не є інвестиційно привабливими через аварійний стан та занепад. Прозорий порядок отримання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень таких об'єктів дозволить значно покращити стан таких об'єктів та ефективність їх використання.

У разі встановлення порядку отримання згоди на здійснення ремонтів, реконструкції, реставрації майна та порядку компенсації понесених витрат, орендарі комунального майна отримують можливість реалізувати право на здійснення поліпшень орендованого майна за рахунок власних коштів, з



подальшим зарахування частини витрат, понесених на здійснення таких робіт, в рахунок орендної плати (право на орендні канікули) або отримання компенсації витрат на здійснення таких поліпшень. Оновлення майна, яке використовується в господарській діяльності, дозволить орендарям покращити його техніко-економічні можливості, що призведе у майбутньому до збільшення економічних вигід.

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів у зв'язку з тим, що право на затвердження порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до Закону належить обласній раді шляхом прийняття відповідного рішення.

Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна затверджено рішеннями Миколаївської обласної ради від 23 вересня 2011 року № 4 «Про затвердження Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області». Проте, зазначене рішення, через його невідповідність вимогам Закону про оренду, втратило чинність відповідно до рішень Миколаївської обласної ради від 16 березня 2021 № 29 та від 29 вересня 2021 № 29. Тому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

Надходження від плати за оренду комунального майна зараховуються до доходів балансоутримувачів – суб'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та обласного бюджету і є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків обласного бюджету, балансоутримувачами використовуються для оновлення та утримання їх матеріально-технічної бази.

За 9 місяців 2021 року доходи від оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області склали 6 174 587,35 грн., в тому числі до обласного бюджету – 2 849 165,05 грн., на рахунки балансоутримувачів – 3 325 422,30 грн.

За даними станом на 01.09.2021 року:

	Кількість орендарів	Кількість договорів оренди
Всього	137	265
в тому числі		
органи державної влади, місцевого самоврядування, установи та організації, які мають право відповідно до вимог статей 15 та 18 Закону на укладення та продовження договорів оренди без проведення аукціону суб'єкти підприємницької діяльності	37	46
	100	219

<i>в тому числі</i>		
суб'єкти великого та середнього підприємництва	10	31
суб'єкти малого підприємництва	90	188

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		+
Держава в особі органів місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання,	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємства	+	

## II. Цілі регулювання

Прийняття проєкта рішення забезпечить:  
виконання приписів Законів України про оренду та приватизацію;  
створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, балансоутримувача та орендодавця);  
встановлення чітких механізмів погодження та здійснення орендарем ремонтів та/або невід'ємних поліпшень комунального майна;  
збереження та оновлення об'єктів комунального майна;  
створення додаткового механізму залучення на об'єкти комунальної власності ефективних орендарів;  
попередження зловживань з боку орендарів щодо проведення неякісних ремонтних робіт та декларування завищеної вартості таких робіт.

Даний проєкт відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, передбачуваності та принципу прозорості і врахування громадської думки.

Рішення підготовлено відповідно до повноважень обласної ради, які передбачені статтями 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. **Альтернативи** визначено з огляду на вимоги Закону про оренду, Закону про приватизацію та за результатами обговорення проблемних питань з представниками бізнесу, виконавчого апарату та депутатів Миколаївської обласної ради.

Для досягнення встановлених цілей розглянуто наступні альтернативи:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	Неприйняття Миколаївською обласною радою порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області унеможливить реалізацію положень Законів про оренду та про приватизацію щодо здійснення орендарем заходів

	з покращення стану орендованого майна та порядку компенсації таких витрат.  Альтернатива не є прийнятною.
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта.	Запропонований проєкт відповідає вимогам Законів про оренду та про приватизацію. Сприяє в вирішенні органами місцевого самоврядування питань щодо ефективного управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, покращення його стану та експлуатаційних якостей. Забезпечує досягнення цілей державного регулювання.  Найбільш доцільна альтернатива.

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	Відсутні	Не забезпечується збереження та оновлення належних територіальним громадам об'єктів. Відсутність додаткового механізму залучення на об'єкти комунальної власності ефективних орендарів. Небезпека зловживань з боку орендарів щодо проведення неякісних ремонтних робіт, декларування завищеної вартості таких робіт.
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта	Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень. Забезпечується збереження та оновлення об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області. Приведе до зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів та	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання (витрати на оплату праці працівників органу місцевого самоврядування, діяльність яких пов'язана з впровадженням та виконанням вимог регуляторного акта) складуть всього 57 196,80 грн за п'ять років дії регуляторного акта.  Розрахунок наведено в Додатках 1 та 2.

	декларування завищеної вартості таких робіт. Підвищиться якість ремонтних робіт. Будуть створені умови для купівлі цих об'єктів ефективним власником.	
--	---	--

Вплив на сферу інтересів громадян відсутній. Оцінка не проводилась.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Кількість суб'єктів господарювання (орендарі комунального майна), що мають виконати вимоги регулювання, за станом на 01.09.2021 року становить 100.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	2	8	48	42	100
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	2	8	48	42	100

Таким чином, питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, становить 90 відсотків, тому розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва у відповідності до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, проводиться за допомогою тестування малого підприємництва (М-Тест) та наведено у Додатку 2.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	Відсутність витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації, її експертизу та отримання інших документів, необхідних для отримання згоди на здійснення ремонтних робіт та/або невід'ємних поліпшень	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, як наслідок – відсутність зацікавленості в покращенні стану орендованого майна та реалізації права на компенсацію понесених витрат
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт призводить до здійснення	Збільшення витрат суб'єктів господарювання, як часових так і фінансових (часові витрати на одержання додаткових документів,

	<p>орендарями витрат на покращення стану орендованого майна, що впливає на зростання ефективності та прибутковості господарської діяльності орендарів.</p> <p>Надання можливості отримання компенсації вартості здійснених витрат на проведення капітального ремонту, реконструкції та реставрації, в тому числі в ході приватизації орендованого майна.</p> <p>Можливість здійснення довгострокового прогнозування бізнесу та витрат.</p>	<p>та фінансові витрати, пов'язані з їх виготовленням).</p> <p>В грошовому еквіваленті прогнозні витрати суб'єктів з метою отримання згоди на здійснення ремонтів або інших невід'ємних поліпшень: середнього бізнесу складатимуть 13 534,80 грн за перший рік дії регуляторного акту; малого підприємництва – 203 022,00 грн за перший рік та 1 285 806,00 грн за п'ять років дії регуляторного акту</p> <p>Детально розрахунок наведено в Додатках 1 та 2 до аналізу регуляторного впливу.</p>
--	--	--

Сумарні витрати середнього бізнесу, які виникають у зв'язку з впровадженням регуляторного акта

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва	Відсутні
Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва	13 534,80

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

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Оптимальним альтернативним способом досягнення визначених цілей є Альтернатива 2.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного балу
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	1	При застосуванні даної альтернативи орендарями комунального майна не буде реалізована можливість здійснення робіт з покращення стану орендованого майна з метою отримання відповідних вигід від його використання та право на подальшу компенсацію понесених витрат. Органи місцевого самоврядування не мають змоги ефективно управляти майном. Тому цілі не будуть досягнуті, проблема залишиться існувати.
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання у сфері орендних відносин у повній мірі та встановить прозорий порядок отримання орендарями згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень, фіксації відповідних робіт та отримання компенсації понесених витрат. Інвестування орендарями коштів на здійснення ремонтів, реконструкції та реставрації комунального майна призведе до покращення його стану та збереження, що відповідає інтересам територіальних громад в особі обласної ради.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	Не передбачаються	Відсутність прозорого порядку отримання згоди на здійснення поліпшень орендованого комунального майна призводить до	Не може бути застосована, оскільки Закон про оренду не передбачає можливість органам місцевого

		подальшого погіршення його стану та повного занепаду.	самоврядування надавати згоду на здійснення ремонтів та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна у інший спосіб, ніж у порядку, затвердженому представницьким органом.
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта	<p>Виконання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна.</p> <p>Врахування інтересів суб'єктів підприємництва та місцевих громад.</p> <p>Збереження та покращення стану комунального майна.</p>	<p>У разі прийняття рішення витрати органів місцевого самоврядування зростуть не значно (57 196,80 грн за п'ять років дії регуляторного акта).</p> <p>Прогнозні витрати суб'єктів господарювання з метою отримання згоди на здійснення ремонтів або інших невід'ємних поліпшень:</p> <p>середнього бізнесу складатимуть 13 534,80 грн;</p> <p>малого підприємництва – 203022,00 грн. за перший рік та 1 285 806,00 грн за п'ять років дії регуляторного акту</p> <p>При цьому, понесені суб'єктами підприємницької діяльності витрати в подальшому будуть компенсовані шляхом амортизації у встановленому законодавством порядку</p>	<p>Розробка проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить належним чином дотриматись вимог законодавства у сфері оренди і приватизації, відповідає інтересам як органів місцевого самоврядування, так і інтересам орендарів – суб'єктів підприємництва</p>

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<b>Альтернатива 1</b> Не затверджувати регуляторний акт	Не може бути застосована, оскільки Закон про оренду не передбачає можливість органам місцевого самоврядування надавати згоду на здійснення ремонтів та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна у інший спосіб, ніж у порядку, затвердженому представницьким органом.	Зовнішніми чинниками, що впливатимуть на дію регуляторного впливу є (організаційні, соціальні, політичні): нестабільна економічна та політична ситуація в державі/регіоні (може привести до загального зменшення кількості суб'єктів господарювання та обмеження можливостей бізнесу щодо інвестування коштів в оновлення орендованого майна); зміна чинного законодавства у сфері орендних відносин; неналежне виконання орендарями умов договорів оренди (за таких умов договори оренди не можуть бути продовжені та підлягають достроковому припиненню).
<b>Альтернатива 2</b> Прийняття регуляторного акта	Розроблення та прийняття проекту рішення є єдиним оптимальним способом у досягненні визначених цілей, оскільки такий спосіб дозволить: забезпечити дотримання передбачених законодавством вимог щодо оренди майна; врахувати інтереси суб'єктів підприємництва, зацікавлених в інвестуванні коштів в оновлення орендованого майна з метою зростання прибутковості бізнесу; органу місцевого самоврядування ефективно управляти комунальним майном та забезпечувати збереження і покращення стану комунального майна.	Враховуючи зазначене, планується запровадження постійного моніторингу щодо оцінки та, за необхідності, внесення відповідних змін до регуляторного акта.

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

### 1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття Миколаївською обласною радою рішення «Про порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних



громад сіл, селищ, міст Миколаївської області». Реалізація положень рішення сприятиме покращенню фізичного стану орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення), враховуючи, що проектом рішення передбачається унормувати процедуру надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень такого майна та звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати. Зазначене з одного боку, гарантує орендареві можливість компенсації понесених витрат, з іншого – територіальним громадам Миколаївської області, як власнику, гарантується збереження та поліпшення належного їм майна.

## **2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.**

Миколаївській обласній раді для впровадження регуляторного акта необхідно здійснити такі дії:

- проведення консультацій з суб'єктами господарювання;
- розробка проекту рішення та аналізу регуляторного впливу до нього;
- оприлюднення проекту разом з аналізом регуляторного впливу та отримання пропозицій і зауважень;
- проведення громадських обговорень проекту рішення;
- отримання пропозицій щодо удосконалення проекту рішення від Державної регуляторної служби України;
- прийняття рішення на пленарному засіданні сесії обласної ради;
- оприлюднення рішення у встановленому законодавством порядку;
- проведення заходів з відстеження результативності прийнятого рішення.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно: ознайомитись з вимогами регулювання; організувати виконання вимог регулювання.

Після прийняття регуляторного акта очікується:

- забезпечення можливості орендарями здійснення поточного та капітального ремонтів, реконструкції, реставрації орендованого майна з отриманням компенсації вартості таких витрат;
- збереження та ефективного використання комунального майна;
- збільшення кількості орендарів комунального майна за рахунок надання в оренду вільних площ (в першу чергу тих, які потребують оновлення), що знаходяться на балансі суб'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
- збільшення надходжень до обласного бюджету та на рахунки балансоутримувачів.

## **VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування**

Реалізація регуляторного акта передбачає додаткові витрати, пов'язані із запровадженням регуляторного акту (консультації та інформування учасників орендних відносин) та здійсненням органом місцевого самоврядування функцій з адміністрування питання процесу здійснення орендарями невід'ємних поліпшень

об'єктів оренди (виконуються співробітниками виконавчого апарату обласної ради у межах службових повноважень).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Для суб'єктів господарювання коригуючим (пом'якшувальним) заходом у цьому випадку є те, що витрати по виготовленню документації, необхідної для здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна, що перебуває в оренді, спрямовані на підвищення техніко-економічних можливостей об'єкта оренди, що приведе в майбутньому до збільшення економічних вигід.

Прийняття проєкту рішення не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з обласного бюджету.

Контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

#### **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**

Реалізація регуляторного акта передбачає додаткові витрати, пов'язані із здійсненням виконавчим апаратом Миколаївської обласної ради заходів із застосуванням зазначеного регуляторного акту (здійснюються спеціалістами у межах виконання службових повноважень), в незначних розмірах (57 196,80) грн за п'ять років дії регуляторного акта).

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 та балансоутримувачам (у випадках, коли згідно рішення представницького органу місцевого самоврядування вони виступають орендодавцями комунального майна) – учасникам договірних відносин.

Виконання вимог регуляторного акта призведе до незначних додаткових витрат суб'єктів господарювання зважаючи на обмежене коло орендарів, на яких розповсюджуватиметься дія регуляторного акта та можливість подальшої компенсації зазначених витрат шляхом їх амортизації.

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

Термін дії запропонованого регуляторного акта є необмеженим з моменту набрання його чинності, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

При внесенні змін до чинного законодавства, що можуть вплинути на дію регуляторного акта, до нього будуть внесені відповідні корективи в установленому порядку.

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

Для визначення результативності регуляторного акта пропонується встановити такі показники:

№ з/п	Показник	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік	2026 рік
1.	Розмір надходжень до обласного бюджету та на рахунки балансоутримувачів – суб'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області від плати за оренду комунального майна суб'єктами господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, грн.	9 200,00	11 000,00	12 600,00	14 450,00	16 700,00
2.	Кількість орендарів - суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта, од.	100	125	145	150	155
3.	Кількість об'єктів оренди, з приводу яких прогноуються звернення до обласної ради за отриманням згоди на проведення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень	16	19	23	23	15
4.	Розмір коштів, що витратиметься суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта, грн. ( з розрахунку 13 534,80 грн на одного суб'єкта)	216 556,80	257 161,20	311 300,40	311 300,40	203 022,00
5.	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта, %	100	100	100		

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області всіх організаційно-правових форм.

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

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо проекту регуляторного акта приймаються в письмовій формі протягом місяця з дня оприлюднення шляхом звернень на адресу розробника: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22 або за електронною адресою: [majno@mk-oblrada.gov.ua](mailto:majno@mk-oblrada.gov.ua).

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

Щодо регуляторного акта Миколаївською обласною радою буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановлені статтею 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 та доповненнями.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених без проведення аукціонів договорів оренди комунального майна.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено до набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

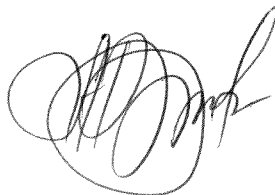
Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних про кількість наданих орендодавцями комунального майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень та вартості здійснених орендарями невід'ємних поліпшень.

У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акта.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі комунального майна.

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься відділом обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради або іншим уповноваженим Миколаївською обласною радою органом шляхом аналізу статистичних даних.

Голова обласної ради



Ганна ЗАМАЗЄВА

Додаток 1  
до аналізу регуляторного впливу  
регуляторного акта

**ВИТРАТИ**  
на одного суб'єкта господарювання середнього підприємництва, які  
виникають внаслідок дії регуляторного акта\*

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1.	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	0,00	0,00
2.	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	0,00	0,00
3.	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0,00	0,00
4.	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	0,00	0,00
5.	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	12 500,00	12 500,00
5.1.	Вартість замовлення кошторису та звіту за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень <i>Розрахунок здійснено виходячи з мінімальних витрат на підготовку проектно-кошторисної документації – 5 000,00грн та вартості експертизи кошторисної частини документації – 4 000,00грн</i>	9 000,00	9 000,00
5.2.	Вартість підготовки звіту про оцінку майна (невід'ємних поліпшень), виконаного суб'єктом оціночної діяльності. <i>Розрахунок здійснено виходячи з середньої вартості звіту про оцінку майна – 3 500,00грн</i>	3 500,00	3 500,00
6.	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,00	0,00
7.	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,00	0,00
8.	Інше (уточнити), гривень	1 034,80	1 034,80

8.1.	<p>Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн</p> <p><i>Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні.</i></p> <p><i>Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн.</i></p> <p><i>Час для здійснення інформування становить до 10 хвилин.</i></p> <p><i>Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12.</i></p> <p><i><math>0,2 \times 10 \times 12 = 24,0</math> грн</i></p>	24,00	24,00
8.2.	<p>Витрати на підготовку та публікацію в електронній торговій системі клопотання та підтвердних документів щодо здійснення невід'ємних поліпшень, грн</p> <p><i>Витрати на підготовку листа-інформування становлять 4 р.год. ** (на один лист).</i></p> <p><i><math>4 \text{ р. год.} \times 36,10 = 144,40</math> грн</i></p>	144,40	144,40
8.3.	<p>Витрати на підготовку актів виконаних робіт та іншої документації, яка підтверджує здійснення невід'ємних поліпшень – 28 год</p> <p><i><math>28 \text{ р.год} \times 36,10 = 866,40</math> грн</i></p>	866,40	866,40
9.	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3+4+5+6+7+8), гривень	13 534,80	13 534,80
10.	Кількість суб'єктів господарювання середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	1	1
11.	Сумарні витрати суб'єктів господарювання середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	13 534,80	13 534,80

\*10 суб'єктів господарювання великого та середнього бізнесу є орендарями майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області. Проте серед них 9 орендують майно з метою розміщення банкоматів, антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій. Зазначене майно (частини холів, дахів, асфальтобетонних заощень, тощо) не потребує здійснення відносно нього, невід'ємних поліпшень. Тому для розрахунку витрат враховано тільки витрати по одному орендарю середнього підприємництва – ТОВ «КВОРУМ-НАФТА», яке орендує комунальне майно у вигляді паливно-заправного пункту для роздрібного продажу нафтопродуктів. Збільшення кількості орендарів великого та середнього підприємництва, які орендують комунальне майно, що потребує здійснення ремонтів та невід'ємних поліпшень, не прогнозується.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,10 грн на підставі вимог Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-ІХ «Про Державний бюджет на 2021 рік».

### Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів середнього підприємництва

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Орган місцевого самоврядування, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування, регулювання: **Миколаївська обласна рада**

Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста відділу виконавчого апарату обласної ради, виходячи з:

посадового окладу, який станом на 01.01.2021 становить 5 500 грн. (Постанова Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268);

1994 робочих годин у 2021 році.

Розрахунок вартості 1 год. робочого часу:  $5\,500,0 \times 12/1994 = 33,10$  грн.

Процедура регулювання суб'єктів великого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	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 процедур регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання <i>(збір інформації про виконання умов договорів оренди x на вартість часу посадової особи x на кількість процедур на рік x на кількість суб'єктів)</i>	1,0 год.	33,10	1	1	33,10
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері	2,5 год	33,10	2	1	165,50

регулювання, у тому числі:					
Камеральні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Віізні (з метою огляду об'єкту, відносно якого надійшов запит на отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень та контролю за фактичним здійсненням поліпшень)	2,5 год	33,10	2	1	165,50
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Підготовка звітності за результатами регулювання (витрати часу на підготовку інформації про виконання умов договорів оренди x на вартість часу посадової особи x на кількість процедур на рік x на кількість суб'єктів)	1,0 год.	33,10	1	1	33,10
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	9,5 год	33,10	0,00	1	364,10



7.1. Надання консультацій та роз'яснень	0,5 год.	33,10	4	1	66,20
7.2. Опрацювання заяви, перевірка наданого пакету документів <i>(обробка запиту орендаря на отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, підготовка проектів відповідних управлінських рішень та їх публікація в електронній торговій системі)</i>	4,0 год	33,10	1	1	132,40
7.3. Аналіз та публікація в електронній торговій системі документів, наданих на підтвердження виконання ремонтів та інших невід'ємних поліпшень, підготовка проектів відповідних управлінських рішень	5,0 год	33,10	1	1	165,50
Разом за рік	18,0 год.	X	X	X	<b>595,80</b>
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	<b>0,00</b>

Додаток 2  
до аналізу регуляторного впливу  
регуляторного акта

**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 11 жовтня 2021 р. по 09 листопада 2021 р.

№	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	Усні запити та телефонні консультації із представниками суб'єктів господарювання - орендарями комунального майна	8	Отримання від орендарів зауважень та пропозицій до проекту рішення, а також даних щодо витрат суб'єкта господарювання на виконання вимог регулювання
2.	Робочі зустрічі з суб'єктами підприємницької діяльності	3	Отримання зауважень та пропозицій до проекту рішення, а також даних щодо витрат суб'єкта господарювання на виконання вимог регулювання

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі) здійснено виходячи з таких показників та умов:

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання - 90, у тому числі:
  - малого підприємництва -48;
  - мікропідприємництва - 42;
- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив - 90 відс;

середній розмір витрат на одного суб'єкта господарювання на виконання регуляторного акту по одному об'єкту оренди - 13 534,80 грн (рядок 14 розрахунку);

середня кількість об'єктів оренди, яка приходить на одного орендаря-суб'єкта малого підприємництва – 2,1 (кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва – орендарів комунальної власності – 90, кількість орендованих ними об'єктів комунальної власності – 188);

здійснення ремонтів, реконструкції та реставрації потребують близько 40 відс. орендованих об'єктів, що становить:

76 об'єктів (90 x 2,1 x 40%) за станом на 01.09.2021 року та прийнято для розрахунків за перший рік дії регуляторного акту;

46 об'єктів виходячи з очікуваного приросту кількості орендарів малого підприємництва з п'ять років дії регуляторного акта (55) та вихідних даних, зазначених вище (46 x 2,1 x 40%);

для здійснення розрахунків враховано, що ремонтні роботи здійснюються не частіше одного разу на п'ять років.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.

Розрахунку витрати робочого часу здійснено виходячи з умов: 1 робоча година = 36,10 грн на підставі вимог Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет на 2021 рік».

№ з/п	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)	0,00	0,00	0,00
2.	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0,00	0,00	0,00
3.	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати-витратні матеріали)	0,00	0,00	0,00
4.	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0,00	0,00	0,00
5.	Інші процедури :	0,00	0,00	0,00

6.	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1+2+3+4+5)	0,00	0,00	0,00
7.	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	90		
8.	Сумарно, гривень. Формула (відповідний стовпчик «разом» x кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 x рядок 7)	0,00	0,00	0,00
<b>Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування</b>				
9.	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	24,00	0,00	24,00
9.1.	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн <i>Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 10 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. <math>0,2 \times 10 \times 12 = 24,00</math> грн</i>	24,00	0,00	24,00
10.	Процедури організації виконання вимог регулювання	13 510,80	0,00	13 510,80
10.1.	Витрати на підготовку та публікацію в електронній торговій системі клопотання та підтвердних документів щодо здійснення невід'ємних поліпшень, грн <i>Витрати на підготовку листа-інформування становлять 4 р.год. *(на один лист). 1 р.год. x 4 x 36,10 = 144,40 грн</i>	144,40	0,00	144,40
10.2.	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень <i>Вартість замовлення кошторису та звіту за результатами експертизи кошторисної</i>	9 000,00	0,00	9 000,00

	<i>частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень Розрахунок здійснено виходячи з мінімальних витрат на підготовку проектно-кошторисної документації – 5 000,00грн та вартості експертизи кошторисної частини документації – 4 000,00грн</i>			
10.3.	Підготовка документів, що підтверджують обсяг виконаних робіт Час для підготовки актів виконаних робіт та іншої документації, яка підтверджує здійснення невід'ємних поліпшень – 28 год $28 \times 36,10 = 866,40$ грн Вартість підготовки звіту про оцінку майна (невід'ємних поліпшень), виконаного суб'єктом оціночної діяльності – 3 500,00грн	4 366,40	0,00	4 366,40
11.	Процедури офіційного звітування	0,00	0,00	0,00
12.	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0,00	0,00	0,00
13.	Інші процедури (уточнити)	0,00	0,00	0,00
14.	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9+10+11+12+13)	13 534,80	0,00	13 534,80
15.	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	90		
16.	Кількість об'єктів оренди з приводу яких прогнозуються звернення до обласної ради за отриманням згоди на проведення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень	15*		95**
16.	Сумарно, гривень	<b>203 022,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 285 806,00</b>

\* виходячи з середньої кількості об'єктів оренди на одного орендаря (2,1), кількості об'єктів оренди, які потребують здійснення поліпшень (40 відс) та зважаючи на періодичність проведення ремонтів (не частіше одного разу на п'ять років), припускаємо, що за перший рік дії регуляторного акту за отриманням згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень до обласної ради надійде 16 звернень від суб'єктів малого підприємництва ( $90 \times 2,1 \times 40\% \times 20\%$ );

\*\*розрахункова кількість звернень до обласної ради за отриманням згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень від діючих орендарів - суб'єктів малого підприємництва за п'ять років дії регуляторного акта становить 76 ( $90 \times 2,1 \times 40\%$ ), з урахуванням прогнозованого збільшення кількості орендарів – суб'єктів малого підприємництва за п'ять років, розрахункова кількість звернень додатково становитиме 46. Враховуючи, періодичність проведення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень не перевищуватиме 5 років, прогнозована кількість звернень за п'ять років становитиме 95

### Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Орган місцевого самоврядування, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування, регулювання: **Миколаївська обласна рада**

Розрахунок бюджетних витрат проведено з урахуванням оплати праці однієї години роботи головного спеціаліста відділу виконавчого апарату обласної ради, виходячи з:

посадового окладу, який станом на 01.01.2021 становить 5 500 грн. (Постанова Кабінету Міністрів України від 09.03.2006 № 268);

1994 робочих годин у 2021 році.

Розрахунок вартості 1 год. робочого часу:  $5\,500,0 \times 12/1994 = 33,10$  грн.

Процедура регулювання суб'єктів великого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	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 процедур регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1,0 год.	33,10	1	90	2 979,00
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	2,5 год	33,10	2	90	14 895,00
Камеральні	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Виїзні (з метою огляду об'єкту, відносно якого)	2,5 год	33,10	2	90	14 895,00

<i>надійшов запит на отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень та контролю за фактичним здійсненням поліпшень)</i>					
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	1 год.	33,10	1	90	2 979,00
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	9,5 год	0,00	0,00	0,00	32 769,00
7.1. Надання консультацій та роз'яснень	0,5 год.	33,10	4	90	5 958,00
7.2. Опрацювання заяви, перевірка наданого пакету документів (обробка запиту орендаря на отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, підготовка проєктів відповідних управлінських рішень та їх публікація в електронній торговій системі)	4,0 год	33,10	1	90	11 916,00
7.3. Аналіз та публікація в електронній торговій	5,0 год	33,10	1	90	14 895,00

системі документів, наданих на підтвердження виконання ремонтів та інших невід'ємних поліпшень, підготовка проєктів відповідних управлінських рішень					
Разом	1 620,0 год.	X	X	X	<b>53 622,00</b>
Бюджетні витрати на 1 звернення (53 622,00 / 90)					<b>595,80</b>
Кількість об'єктів оренди з приводу яких прогнозуються звернення до обласної ради за отриманням згоди на проведення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень				15*	<b>8 937,00</b>
Разом за перший рік*					
Сумарно за п'ять років**	X	X	X	95**	<b>56 601,00</b>

\*виходячи з середньої кількості об'єктів оренди на одного орендаря (2,1), кількості об'єктів оренди, які потребують здійснення поліпшень (40 відс) та зважаючи на періодичність проведення ремонтів (не частіше одного разу на п'ять років), припускаємо, що за перший рік дії регуляторного акту за отриманням згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень до обласної ради надійде 15 звернень від суб'єктів малого підприємництва (90 x 2,1 x 40% x 20%);

\*\*розрахункова кількість звернень до обласної ради за отриманням згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень від діючих орендарів - суб'єктів малого підприємництва за п'ять років дії регуляторного акта становить 76 (90 x 2,1 x 40%) та з урахуванням прогнозованого збільшення кількості орендарів - суб'єктів малого підприємництва за п'ять років, розрахункова кількість звернень за п'ять років становитиме 95.

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

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий), грн.	За п'ять років, грн.
1.	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00	0,00



2.	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	203 022,00	1 285 806,00
3.	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	203 022,00	1 285 806,00
4.	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	8 937,00	56 601,00
5.	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	211 959,00	1 342 407,00

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

Зважаючи на те, що понесені суб'єктами підприємницької діяльності витрати в подальшому будуть компенсовані шляхом амортизації у встановленому законодавством порядку, компенсаторні механізми не розроблялись.

---



МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА РАДА  
ПОСТІЙНА КОМІСІЯ

обласної ради з питань захисту прав і свобод людини, законності і правопорядку,  
антикорупційної та регуляторної політики, регламенту,  
депутатської діяльності та етики, комунікативної політики

**ВИСНОВКИ**  
(експертний висновок)

Від 14 грудня 2021 року \_\_\_\_\_

Миколаїв

№ 1 \_\_\_\_\_

Про відповідність вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» проекту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»

Розглянувши проект регуляторного акта «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області», керуючись рішенням обласної ради від 10 вересня 2004 року № 12 «Про затвердження Положення про порядок підготовки проектів регуляторних актів та їх прийняття Миколаївською обласною радою», Положенням про постійні комісії Миколаївської обласної ради восьмого скликання (зі змінами, внесеними рішенням обласної ради від 23 грудня 2020 року № 40), затвердженим рішенням обласної ради від 17 грудня 2020 року № 4, на виконання вимог статей 4, 8, 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постійна комісія констатує таке.

Зазначений проект рішення обласної ради розроблений з метою забезпечення дотримання норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та впорядкування процедури надання орендарю згоди орендодавця майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно) на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, яка необхідна, зокрема, під час приватизації об'єкта оренди.

Розробником регуляторного акта є відділ обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради.

Проект рішення підготовлено на підставі Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного і комунального майна» та Постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» від 11 березня 2004 року № 308.

Стосовно відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проект відповідає цілям державної регуляторної політики, при підготовці проекту регуляторного акта дотримані встановлені етапи підготовки регуляторного акта: розробку акта включено до плану роботи Миколаївської обласної ради на 2021 рік; підготовлено проект регуляторного акта; забезпечено громадське обговорення проекту, розміщено повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта, а також проект з аналізом його регуляторного впливу на офіційному сайті Миколаївської обласної ради; зауваження та пропозиції до проекту рішення від фізичних та юридичних осіб приймалися протягом місяця з дня оприлюднення шляхом звернень на адресу розробника: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22 або за електронною адресою: [majno@mk-oblrada.gov.ua](mailto:majno@mk-oblrada.gov.ua).

Постійна комісія зазначає, що проект регуляторного акта «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» з аналізом його регуляторного впливу відповідає принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

Стосовно відповідності проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.

До оприлюднення проекту регуляторного акта, з метою одержання зауважень та пропозицій, стосовно вищевказаного проекту рішення підготовлено аналіз регуляторного впливу. Цим аналізом регуляторного впливу визначено та проаналізовано проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінено важливість цієї проблеми, обґрунтовано, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання, або визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

Сформульовано очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснено розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання та органу місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта.

Визначено цілі державного регулювання та оцінено усі прийнятні альтернативні способи досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин, аргументовано переваги обраного способу досягнення встановлених цілей.

Описано механізми і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта та обґрунтовано можливість досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта та доведено, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання та органу місцевого самоврядування, а вигоди, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені.

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

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

Враховуючи вищезазначене, постійна комісія обласної ради

### **ВИРІШИЛА:**

Проект регуляторного акта - рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова постійної комісії  
обласної ради



Денис АНДРЕЄВ

## ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» і аналізу регуляторного впливу

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою одержання зауважень та пропозицій від фізичних та юридичних осіб, повідомляємо про оприлюднення проєкту рішення Миколаївської обласної ради «Про затвердження Порядку надання згоди на здійснення ремонтів та/або невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області» (далі – проєкт регуляторного акта) та аналізу регуляторного впливу.

Розробник проєкту регуляторного акта – відділ обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради.

Метою розробки та впровадження проєкту регуляторного акта є:

виконання приписів Законів України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» та від 18.01.2018 № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна»;

створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, балансоутримувача та орендодавця);

встановлення чітких механізмів погодження та здійснення орендарем ремонтів та/або невід’ємних поліпшень комунального майна;

збереження та оновлення об’єктів комунального майна;

створення додаткового механізму залучення на об’єкти комунальної власності ефективних власників;

попередження зловживань з боку орендарів щодо проведення неякісних ремонтних робіт та декларування завищеної вартості таких робіт.- створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) щодо оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;

Повний текст проєкту регуляторного акта та відповідний аналіз регуляторного впливу буде оприлюднено на офіційному веб сайті Миколаївської обласної ради (<https://www.mk-oblrada.gov.ua>) у розділі «Регуляторна діяльність».

Пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта приймаються протягом одного місяця з дати його оприлюднення за адресою: вул.Адміральська, 22, м. Миколаїв, 54001 (відділ обліку, контролю, оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області виконавчого апарату обласної ради) або в електронному вигляді на електронну пошту: [majno@mk-oblrada.gov.ua](mailto:majno@mk-oblrada.gov.ua), з поміткою «Пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта».