

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення міської ради «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп»

1.Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Опис проблеми:

Передача в оренду комунального майна є ефективним і перспективним управлінським рішенням, що не лише дає змогу зберегти майно територіальної громади міста, а і сприяє розвитку підприємництва і є джерелом наповнення місцевого бюджету.

Станом на 01.10.2014 укладено 132 договори оренди нежитлових приміщень комунальної власності територіальної громади міста Конотоп. Середні надходження до бюджету у вигляді плати за оренду майна становлять 62,6 тис.грн. у місяць.

Діючий Порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп, був затверджений рішенням міської ради від 26.06.2013 (6 скликання 34 сесія) та встановив загальну процедуру передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста на конкурсних засадах. Затверджена методика розрахунку орендної плати за комунальне майно передбачала застосування визначених орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств та окремого нерухомого комунального майна. Зазначені ставки диференціювалися в залежності від цільового призначення нерухомого майна.

Комісією з питань інвентаризації комунального майна, що може надаватися та надається в оренду, було проведено аналіз ринкової вартості нежитлових приміщень по м.Конотоп. Згідно з висновком комісії діючі на сьогодні орендні ставки за користування комунальним майном йдуть у розрізі з ринковою вартістю майна, що призводить до зменшення надходжень до міського бюджету. Тому комісією рекомендовано здійснити перегляд орендних ставок та внести відповідні корективи у Порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп.

Обґрунтування необхідності державного регулювання та неможливості розв'язання проблеми за допомогою чинного регулювання:

Орендні ставки, що не відповідають реальній ринковій вартості нерухомого майна по місту, зумовлюють недоотримання надходжень міським бюджетом, що в свою чергу негативно позначається на загальному стані розвитку міської комунальної інфраструктури. Надходження від орендної плати є складовою бюджету розвитку міста з якого фінансуються капітальні видатки на розбудову соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

Крім того, дані орендні ставки спричиняють не рівність умов у сфері міських орендних відносин, що негативно впливає на розвиток конкурентного середовища.

Запропоноване регулювання покликане вирішити зазначену проблему, вдосконаливши відносини, пов'язані з орендою нежитлових приміщень, що перебувають у власності територіальної громади міста Конотоп.

Можливість внесення змін до діючих регуляторних актів з метою упорядкування розмірів орендних ставок за користування комунальним майном розглянуто як альтернативний варіант вирішення проблеми у розділі 3 цього АРВ.

2.Цілі державного регулювання

Проект регуляторного акта «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп» спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі АРВ, в цілому. Основними цілями його прийняття є:

- вдосконалення Порядку надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп, шляхом: перегляду розміру орендних ставок та відповідного коригування «Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп», «Положення про порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна», «Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу», «Типового договору оренди нерухомого (індивідуально визначеного) майна, що належить до комунальної власності»;

- збільшення надходжень до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп;

- матеріальна підтримка балансоутримувачів об'єктів комунального майна, шляхом спрямування орендної плати за комунальне майно відповідно до пропорції її розподілу;

- стимулювання розвитку конкурентного середовища у сфері орендних відносин міста;

- вдосконалення відносин між міською радою, балансоутримувачами об'єктів, що перебувають у власності територіальної громади міста, та суб'єктами господарювання-орендарями, пов'язаних з наданням зазначених об'єктів в оренду.

3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Під час розробки проекту рішення міської ради «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

а).Внесення змін до існуючих регуляторних актів

Внесенням змін щодо порядку надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп, в існуючі

регуляторні акти можна забезпечити досягнення поставлених цілей. Проте проведення такої роботи потребує значних часових та трудових витрат з боку міської ради.

Діючі регуляторні акти міської ради є спеціальними рішеннями, що регулюють правові відносини у визначених сферах (наприклад рішення про встановлення місцевих податків і зборів, про встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати за землю тощо). У них можна включити диференційовані орендні ставки та передбачити вимоги користування комунальним майном, але дані вимоги матимуть виключно частковий характер, оскільки не можуть йти у розрізі з загальною специфікою регуляторного акта, в який вноситимуться зміни.

б).Внесення окремих змін у діючий Порядок надання в оренду майна.

Можна не переглядати увесь діючий Порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп, а внести тільки окремі зміни, що стосуватимуться диференціації та збільшення орендних ставок. Проте, знову ж таки, виникне вище зазначена ситуація, коли суб'єкти господарювання самостійно систематизуватимуть правові норми щодо надання в оренду майна.

Від такої альтернативи відмовилися, оскільки вона не в повній мірі відповідає принципам державної регуляторної політики.

в).Прийняття даного регуляторного акта

Прийняття порядку надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп дозволить розв'язати визначену проблему в цілому. В проекті визначений порядок набуття комунального нерухомого майна в оренду та окремого індивідуально визначеного комунального майна (крім нерухомого); встановлена методика розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу; визначені орендні ставки за користування майном; основні питання передачі орендованого майна в суборендне користування; типова форма договору оренди нерухомого (індивідуально визначеного) майна, що належить до комунальної власності; порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна.

Порівняно з існуючою ситуацією цей регуляторний акт дасть змогу привести у відповідність орендні ставки та вдосконалити відносини, що виникають у процесі надання в оренду комунального майна.

Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей, починаючи з дня його прийняття, відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики.

4.Механізми та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для досягнення цілей, визначених у другому розділі АРВ, проектом цього регуляторного акта передбачено затвердження переглянутого:

– положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп;

- положення про порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна;
- методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу;
- типового договору оренди нерухомого (індивідуально визначеного) майна, що належить до комунальної власності.

Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп визначає: однозначне трактування загальних понять; об'єкти оренди та суб'єктів орендних відносин; порядок набуття комунального нерухомого майна в оренду (чіткі терміни розгляду документів); порядок здійснення оцінки об'єкта оренди та укладення договору оренди; процедуру передачі орендованого майна в суборендне користування.

Положення про порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна визначає процедурні аспекти проведення конкурсу: терміни, вимоги тощо.

Методика розрахунку визначає механізм нарахування орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп та передбачає застосування переглянутих орендних ставок.

Реалізація такого регуляторного акта забезпечить дотримання прозорого механізму передачі в оренду комунального майна. Встановлені на економічно виправданому і обґрунтованому рівні розміри орендної плати сприятимуть розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста.

Організаційні заходи для впровадження регулювання

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

а) проведення наради з учасниками створеної розпорядженням міського голови комісії з питань розгляду заяв на оренду та проведення конкурсів; визначення умов та терміну проведення конкурсу (здійснює розгляд матеріалів та пропозицій учасників конкурсу; проводить конкурс з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону; визначення переможця або прийняття рішення про визнання конкурсу таким, що не відбувся; складання протоколів).

б)забезпечити інформування громадськості про положення регуляторного акта шляхом оприлюднення у офіційному друкованому засобі інформації міської ради та у мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Конотопської міської ради.

5.Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта.

Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта

На дію регуляторного акта можуть вплинути зміни в чинному законодавстві. Вплив може мати як позитивний, так і негативний характер (розширення чи звуження повноважень органів влади на місцевому рівні у сфері орендних відносин; встановлення нових вимог до методики розрахунку орендної плати; встановлення граничних розмірів орендних ставок).

Позитивно на дію регуляторного акта може вплинути збільшення кількості потенційних орендарів та посилення фінансового підґрунтя для їхньої діяльності (загальні прояви економічного розвитку), що дасть можливість збільшити надходження до бюджету, доходи балансоутримувачів об'єктів та забезпечити розвиток інфраструктури міста.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта

Впровадження вимог такого регуляторного акта міською радою не потребує додаткових витрат з міського бюджету, оскільки орендар відшкодуватиме орендодавцю витрати пов'язані з підготовкою об'єкта до оренди (за виконану експертну оцінку, рецензію на неї та за розміщення публікації в пресі).

Адміністрування даного регуляторного акта здійснюватиметься відділом комунального майна Конотопської міської ради в межах наданих діючим законодавством повноважень.

Суб'єкти господарської діяльності нестимуть витрати у разі укладення договору оренди нежитлового приміщення (відшкодування витрат орендодавця та сплата орендної плати).

Нагляд та контроль за додержанням вимог акта

Нагляд та контроль за додержанням вимог рішення міської ради «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп» здійснюватиметься виконавчим органом міської ради, на який покладаються функції щодо управління комунальним майном.

Періодичність здійснення державного контролю та нагляду за додержанням вимог цього регуляторного акта визначатиметься планом діяльності відділу комунального майна Конотопської міської ради.

6.Очікувані результати від прийняття регуляторного акта. Аналіз вигід та витрат

Вигоди	Витрати
Сфера інтересів органу місцевого самоврядування	
Реалізація державної політики у сфері відносин щодо оренди комунального майна. Встановлення на економічно виправданому і обґрунтованому рівні орендних ставок. Збільшення надходжень до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп. Здійснення матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна, шляхом спрямування орендної плати за	Витрати на проведення підготовки об'єкту комунального майна до передачі його в оренду.

<p>комунальне майно відповідно до пропорції її розподілу. Утримання майна територіальної громади міста в належному стані. Стимулювання розвитку конкурентного середовища у сфері орендних відносин міста. Вдосконалення відносин між міською радою, балансоутримувачами об'єктів, що перебувають у власності територіальної громади міста, та суб'єктами господарювання-орендарями, пов'язаних з наданням зазначених об'єктів в оренду.</p>	
Сфера інтересів суб'єктів господарювання	
<p>Встановлення на економічно виправданому і обґрунтованому рівні орендних ставок. Матеріальна підтримка балансоутримувачів об'єктів комунального майна. Прозора система надання в користування об'єктів комунальної власності територіальної громади. Вдосконалення відносин між міською радою, балансоутримувачами об'єктів, що перебувають у власності територіальної громади міста, та суб'єктами господарювання-орендарями, пов'язаних з наданням зазначених об'єктів в оренду.</p>	<p>Відшкодування витрат на підготовчі роботи (проведення експертної оцінки, рецензії на неї та розміщення публікації в пресі). Здійснення орендної плати. Відшкодування коштів за надання комунальних послуг. Відшкодування земельного податку.</p>
Сфера інтересів населення	
<p>Утримання майна територіальної громади міста в належному стані. Збільшення видатків з міського бюджету на розбудову соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста.</p>	<p>Витрати не передбачені.</p>

Розрахунок прогнозних вигод та витрат від регулювання, яке запроваджується:

Припущення та вихідні дані для розрахунків:

Показник	2013 рік
Надходження до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп, тис.грн.	780,1
Матеріальна підтримка балансоутримувачів об'єктів комунального майна, тис.грн.	99,5

Вид вигод/витрат	Сума вигод/ витрат, тис.грн.	Коментар щодо розрахунку
Вигоди органу місцевого самоврядування		
Збільшення надходжень до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп.	220,4	Очікувані надходження 2015 року (базова ставка × прогнозна оціночна вартість майна) – надходження 2013 року 1000,4 – 780,1
Збільшення матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна.	11,3	Очікувана матеріальна підтримка 2015 року – матеріальна підтримка 2013 року 110,8 – 99,5
<i>Всього вигод:</i>	231,7	
Витрати органу місцевого самоврядування		
Витрати пов'язані з підготовкою об'єкта до оренди (за виконану експертну оцінку, рецензію на неї та за розміщення публікації в пресі).	7,0	Середня вартість експертної оцінки, рецензії на неї, публікації × кількість об'єктів 1,4 × 5
<i>Всього витрат:</i>	7,0	
Вигоди суб'єктів господарювання		
Збільшення матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна.	11,3	Очікувана матеріальна підтримка 2015 року – матеріальна підтримка 2013 року 110,8 – 99,5
<i>Всього вигод:</i>	11,3	
Витрати суб'єктів господарювання		
Відшкодування витрат пов'язаних з підготовкою об'єкта до оренди (за виконану експертну оцінку, рецензію на неї та за розміщення публікації в пресі).	7,0	Середня вартість експертної оцінки, рецензії на неї, публікації × кількість об'єктів 1,4 × 5
Здійснення орендної плати	220,3	Очікувані надходження 2015 року (базова ставка × прогнозна оціночна вартість майна) – надходження 2013 року 1000,4 – 780,1
<i>Всього витрат:</i>	227,3	
Сумарні вигоди:	8,6	вигоди - затрати

Здійснивши розрахунок вигод і витрат, та немонетарні (соціальні) вигоди, отримуємо загальний позитивний ефект від запровадження такого регуляторного акта.

7.Обґрунтування строку дії регуляторного акта

Строк дії запропонованого регуляторного акта необмежений, оскільки відносини щодо оренди комунального майна несуть перманентний (постійний) характер.

В разі внесення змін у чинному законодавстві, що впливатимуть на дію даного регуляторного акта, до нього будуть вноситись відповідні коригування.

8.Показники результативності регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі АРВ, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі показники:

1) статистичні показники:

– сума надходжень до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп, тис.грн.;

– сума матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна, тис.грн.;

– кількість укладених договорів оренди комунального майна з суб'єктами господарювання, одиниць;

– кількість суб'єктів господарської діяльності, що заключили договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп, одиниць;

– кількість розторгнутих договорів оренди комунального майна, одиниць.

2) показники соціологічних досліджень:

– рівень поінформованості суб'єктів господарювання щодо вимог Порядку надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп, %;

– час, що витрачається суб'єктами господарювання на одержання прав оренди комунального майна (починаючи з моменту подачі заяви до укладання договору), місяців;

– розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання на відшкодування витрат пов'язаних з підготовкою об'єкта до оренди, тис.грн.;

Прогнозні значення статистичних показників:

Назва показника	2015 рік	2016 рік	2017 рік
Сума надходжень до бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп, тис.грн.	1000,4	1010,4	1020,5
Кількість укладених договорів оренди комунального	125	130	130

майна (наростаючим підсумком), одиниць			
Кількість суб'єктів господарської діяльності, що заключили договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп (станом на початок року), одиниць	95	100	100
Кількість розірваних договорів оренди комунального майна, одиниць	5	5	5
Сума матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна, тис.грн.	110,8	111,9	113,0

9.Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цього регуляторного акта. Повторне відстеження результативності буде проведено не пізніше 2-х років з дня набрання чинності регуляторним актом.

З огляду на показники результативності, визначені у попередньому розділі АРВ, відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися двома методами: статистичним та соціологічним.

У рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз статистичної інформації щодо надходжень до міського бюджету у вигляді плати за оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп; кількості укладених договорів оренди комунального майна; кількість суб'єктів господарської діяльності, що заключили договір оренди майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп; кількості розірваних договорів оренди комунального майна; розміру матеріальної підтримки балансоутримувачів об'єктів комунального майна.

Також буде проведено опитування серед суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність на території м.Конотоп та заключали договори оренди комунального майна, за визначеними у попередньому розділі АРВ показниками результативності.

Цільова група для проведення опитування: суб'єкти господарювання (незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності), що здійснюють діяльність на території м.Конотоп та заключали договори оренди комунального майна.

Соціологічне дослідження буде проведено фахівцями відділу комунального майна Конотопської міської ради.

Начальник відділу комунального
майна Конотопської міської ради

І.Г.Білоус