



РІШЕННЯ
ОЛЕКСАНДРІЙСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СЕСІЇ
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

від « ____ » _____ 2021 року

№ ____

м. Олександрія

**Про внесення змін до Методики розрахунку
орендної плати за комунальне майно**

Відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, абзацу 2 пункту 18 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630, рішення міської ради від 05.10.2021 № 286 «Про внесення доповнення до рішення міської ради від 24.11.2020 № 1026 «Про план підготовки регуляторних актів міською радою на 2021 рік», враховуючи рішення виконавчого комітету міської ради від _____ 2021 № ____ та висновки постійних комісій міської ради,

МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, затвердженої рішенням міської ради від 28 серпня 2020 року № 1010, а саме:

- викласти пункт 3 в редакції:

«3. Порядок розрахунку орендної плати:

1) У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою: $O_{пл} = B_{п} \times C_{ор} / 100$,

де $B_{п}$ - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн; $C_{ор}$ - орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики (у разі укладення договору з орендарем без проведення аукціону або для договорів, які продовжуються вперше) або пунктом 9 Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна.

2) Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою: $O_{пл. міс.} = O_{пл} / 12$, де $O_{пл}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

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

3) Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку 21 робочого дня (стала величина) у місяці користування за формулою:

$$O_{\text{пл. доб.}} = O_{\text{пл.}} / (12 \times 21),$$

4) Розмір погодинної орендної плати за об'єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 21 робочого дня (стала величина) та 8 годин робочого дня (стала величина) за формулою:

$$O_{\text{пл. год.}} = O_{\text{пл.}} / (12 \times 21 \times 8),$$

5) Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл. ц.}} = (V_{\text{оз}} + V_{\text{нм}}) \times C_{\text{ор.ц}} / 100$$

де $O_{\text{пл.}}$ - розмір річної орендної плати, грн;

$V_{\text{оз}}$ - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

$V_{\text{нм}}$ - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

$C_{\text{ор.ц}}$ - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з додатком до Методики.

б) Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

$$O_{\text{пл.ц. міс.}} = O_{\text{пл.ц.}} / 12$$

де $O_{\text{пл.ц.}}$ - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн»;

- викласти пункт 8 в редакції:

«Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 (одна) гривня встановлюється таким орендарям:

- органам місцевого самоврядування, іншим установам, закладам і організаціям, які повністю фінансуються за рахунок бюджету Олександрійської територіальної громади;

- підприємствам охорони здоров'я, засновником яких є Олександрійська міська рада.

Орендна плата, встановлена відповідно до рішень міської ради у розмірі 1 гривні на рік, не підлягає коригуванню на індекс інфляції»;

- доповнити пункт 9 абзацом наступного змісту:

«Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків від вартості об'єкта оренди»;

- доповнити Методику пунктом 13 в редакції:

«Визначити забезпечувальний депозит у розмірі 3 місячних орендних плат, але у будь-якому випадку не менше ніж 1000,00 грн»;

- доповнити Методику пунктом 14 в редакції:

«Розміщення виконавчих органів ради визначається розпорядженням міського голови»;

- доповнити додаток до Методики пунктом 31 в редакції:

31. Єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи	10
--	----

2. Визнати таким, що втратило чинність, рішення міської ради від 26.02.2021 № 128 «Про доповнення до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно».

3. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Гугленка Ю.О. та постійну комісію міської ради з питань приватизації майна, житла, землі та регулювання земельних відносин.

Міський голова

Сергій КУЗЬМЕНКО

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення міської ради «Про внесення змін до Методики розрахунку
орендної плати за комунальне майно»**

Назва регуляторного акта – рішення Олександрійської міської ради «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно».

Розробник проекту рішення - управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради.

Аналіз регуляторного впливу (далі - АРВ) розроблений з метою внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно для встановлення на території Олександрійської територіальної громади порядку розрахунку орендної плати за комунальне майно.

АРВ розроблено на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта та відстеження результативності, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308, та визначає чітку методологію розрахунку погодинної/добової орендної плати та уточнення орендарів, яким встановлюється розмір річної орендної плати 1 (одна) гривня, що не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

1. Визначення проблеми

19.06.2021 набрала чинності Методика розрахунку орендної плати, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630, якою:

- визначені чіткі формули розрахунку добової та погодинної орендної плати;
- уточнений перелік орендарів, яким встановлюється орендна плата у розмірі 1 грн на рік;
- скасовано індексування орендної плати у розмірі 1 грн на рік.

Чинна Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно, затверджена рішенням міської ради від 28.08.2020 № 1010, потребує відповідних коригувань. Зокрема для розрахунку добової орендної плати пропонується визначити 21 робочий день та для погодинної орендної плати 8 робочих годин, оскільки об'єкти оренди, які здаються для погодинного використання, не мають цілодобового доступу і використовуються 5 днів на тиждень з 8-годинним режимом роботи.

Чинною Методикою визначено, що для розрахунку погодинної орендної плати використовуються дані балансоутримувача про години доступу та години користування орендованим майном, які розраховуються за різним підходом (з включенням годин роботи закладу, тільки вільні години від основного використання тощо). Для єдиного підходу для розрахунку погодинної орендної плати для аналогічних об'єктів потрібно брати для розрахунку вартість об'єкта оренди та орендну ставку (всі інші показники мають бути фіксованими).

Крім того є потреба у визначенні забезпечувального депозиту, який є неприйнятним у розмірі 6 тис. грн для бюджетним установ, у яких орендна плата визначена в розмірі 1 грн на рік та для інших орендарів державної форми власності, у яких орендна плата є незначною.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	-
Органи місцевого самоврядування	+	-
Орендарі, які набувають в оренду майно без проведення аукціону (ст.15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»)	+	-

2. Цілі державного регулювання

Цілями регулювання є внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, затвердженої рішенням міської ради від 28.08.2020 № 1010, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 для визначення чітких механізмів розрахунку добової та погодинної орендної плати, уточнення орендарів, яким встановлюється розмір річної орендної плати 1 (одна) гривня на рік, що не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишення чинного регуляторного акта (Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно)	Дана альтернатива є неприйнятною, так як норми прийняті для державного майна потрібно врахувати для комунального майна
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно»	Реалізація такого регуляторного акта забезпечить: - чіткі механізми розрахунку добової та погодинної орендної плати; - уточнення орендарів, яким встановлюється розмір річної орендної плати 1 (одна) гривня, що не підлягає коригуванню на індекс інфляції.
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо прийняття Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно відноситься до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.

4. Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення чинного регуляторного акта (Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно)	Відсутні, у зв'язку з тим, що є потреба у коригуванні механізмів у відповідності до державної Методики	Відсутні
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно»	Забезпечення прозорості та доступності Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна	Відсутні
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

5. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення чинного регуляторного акта (Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно)	Відсутні	Відсутні
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно»	Відсутні	Відсутні
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

6. Оцінка впливу на сферу інтересів орендарів за ст. 15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»

Даний регуляторний акт не впливає на суб'єктів господарювання, оскільки ст.15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» визначено вузьке коло осіб, які мають право набувати майно в оренду без аукціону і яким орендна плата розраховується за даною Методикою.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення чинного регуляторного акта (Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно)	Відсутні, оскільки дана альтернатива залишає відмінності чинної Методики від державної	Відсутні
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно»	Приводить у відповідність чинну Методику до державної	Відсутні
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

7. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

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

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

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

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

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

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення чинного регуляторного акта (Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно)	1	Збереження чинного регулювання не дає змоги досягнути мети державного регулювання
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про внесення змін до Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно»	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі комунального майна без проведення аукціону

Перевага обраного виду регулювання над усіма іншими можливими способами ґрунтується на імперативності (загальнообов'язковості) рішень Олександрійської міської ради для виконання на території Олександрійської територіальної громади, що передбачено

ст. 144 Конституції України та ст. 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Вибраний спосіб, а саме прийняття даного регуляторного акта Олександрійською міською радою є найбільш прийнятним та оптимальним з точки зору оцінки його впливу на різні сфери інтересів.

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

Вказану проблему планується розв'язати за допомогою реалізації наступного механізму, який передбачає виконання заходів щодо:

1) Внесення на обговорення, шляхом публікації на офіційному сайті міської ради, питання визначення формули розрахунку погодинної/добової орендної плати, уточнення орендарів, яким встановлюється розмір річної орендної плати 1 (одна) гривня, що не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

2) Міська рада, керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи результати обговорення, приймає рішення щодо внесення відповідних змін до Методики.

3) Після прийняття, рішення підлягає оприлюдненню.

Заходи, які мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта:

1. Забезпечити інформування громадськості про проект регуляторного акта шляхом розміщення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта в друкованих засобах інформації, на офіційному веб сайті міської ради.

2. Оприлюднити проект регуляторного акта на офіційному веб сайті міської ради з метою отримання зауважень та пропозицій.

3. Надати проект регуляторного акта постійній відповідальній комісії для вивчення та підготовки експертного висновку щодо відповідності проекту рішення вимогам статей 4,8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

9. 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

Даний регуляторний акт суттєво не впливає на суб'єктів господарювання, так як вони не мають можливості набувати комунальне майно в оренду без проведення аукціону.

10. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акта

Зазначений проект рішення є загальнообов'язковим до застосування на території Олександрійської територіальної громади.

Передбачається не обмежувати термін дії запропонованого регуляторного акта.

У разі виникнення потреби, у зв'язку зі зміною чинного законодавства України, вноситимуться зміни до запропонованого регуляторного акта.

11. Визначення показників результативності регуляторного акта

В результаті дії даного регуляторного акта планується врахування наступних показників результативності, що в свою чергу буде свідченням його ефективності:

- кількість орендарів, на яких поширюється дія акта (укладених договорів оренди комунального майна та орендарів, яким встановлюється розмір річної орендної плати 1 (одна) гривня, що не підлягає коригуванню на індекс інфляції);

- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основними положеннями регуляторного акта.

12. Очікувані результати від прийняття регуляторного акта.

Аналіз вигод та витрат

Сфера впливу регуляторного акта	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Приведення місцевої нормативно-правової бази у відповідність до вимог чинного законодавства України	Відсутні
Суб'єкти господарювання (орендарі відповідно ст.15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»)	Визначення чіткого механізму розрахунку орендної плати	Відсутні
Територіальна громада	Належне забезпечення прозорості дій влади по питанню розрахунку погодинної/добової орендної плати	Відсутні

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

Після прийняття міською радою даного рішення протягом 11 (одинадцяти) місяців з дня прийняття регуляторного акта проводиться базове відстеження результативності дії рішення, за результатами якого встановлюється повнота та ефективність введення в дію регуляторного акта. Не пізніше ніж через 2 (два) роки з дня набрання чинності цим актом здійснюється повторне відстеження результативності, де будуть відображені показники за період з моменту закінчення проведення базового відстеження, за результатами якого буде визначена повнота та ефективність регуляторного акта. Протягом кожних 3 (трьох) років із моменту виконання заходів із проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта, за умови його чинності, буде проводитись періодичне відстеження результативності цього акта, де будуть відображені відповідні показники у порівнянні з попереднім відстеженням регуляторного акта. Відстеження результативності буде здійснюватися на основі динаміки показників результативності.

Начальник управління приватизації,
оренди майна та землі міської ради

Олег РЕПЕНЬКО