*АНАЛІЗ*

***регуляторного   впливу  до  проекту  рішення Бучанської  міської ради***

***„Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади м.Буча та пропорції її розподілу”***

***1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв’язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінка важливості цієї проблеми.***

         Проблема, яку пропонується розв’язати з прийняттям цього рішення, полягає в приведенні діючих Методики  розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста Буча та ставок орендної плати за використання об’єктів нерухомого майна комунальної власності міста у відповідність до  Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. №786,  з урахуванням внесених до неї змін та подальше удосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності міста. Сфера дії зазначеного регуляторного акта розповсюджується на суб’єктів господарювання та громадян, які мають намір використовувати об’єкти комунальної власності міста.

***2.* *Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана   за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання.***

         Проблема є актуальною, оскільки  діюча Методика  розрахунку і порядок використання плати за оренду та орендні ставки на нерухоме майно спільної власності територіальної громади міста Бучі, затверджена рішенням Бучанської селищної ради від 23.12.2003р. №675-22-ХХХІУ із змінами внесеними рішенням Бучанської міської ради від 24.07.2008р. № 900-35-У, не в повному обсязі враховують вимоги чинного законодавства при укладанні договорів оренди об’єктів  комунальної власності міста.

         Ураховуючи інші зміни в законодавстві України виникла потреба в удосконаленні порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста.

         ***3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана   за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього.***

       Зазначена проблема не може бути розв’язана за допомогою діючих регуляторних актів  - Методики  розрахунку і порядку використання  плати за оренду та орендні ставки на нерухоме майно спільної власності  територіальної громади міста Бучі, затвердженої рішенням Бучанської селищної ради від 23.12.2003р. № 675-22-ХХХІУ із змінами внесеними рішенням Бучанської міської ради від 24.07.2008р. № 900-35-У.   З метою їх приведення  до чинного законодавства України,  подальшого вдосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності міста та порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста, розроблено зазначений проект.

***4. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб’єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта.***

     З прийняттям запропонованого проекту рішення, очікується подальше вдосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності міста та порядку у використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста Бучі.

Так, у відповідності до запропонованого проекту рішення, чітко визначається порядок спрямування коштів від орендної плати та застосування ставок орендної плати.

          Розрахунок  очікуваних  витрат  та   вигод  від упровадження запропонованого  регуляторного акта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера впливу | Вигоди | Витрати |
| Для територіальної громади міста | Забезпечення належного рівня та умов обслуговування населення, а також умов праці, що передбачає активізацію заходів щодо здійснення орендарями ремонтних робіт об’єктів комунальної власності міста. Забезпечення належного утримання та збереження комунального майна, оскільки 70% плати за оренду об’єктів комунальної власності міста, що перебувають на балансовому обліку управлінь комунальної власності міста, благоустрою та житлової політики виконкому міської ради та інших комунальних підприємств, спрямовується до міського бюджету.Стабільність соціально-економічного розвитку міста  та надходжень до місцевого бюджету дає можливість вирішувати проблеми соціального плану, благоустрою міста | Економічні витрати відсутні |
| Для  суб’єктів господарювання | Прозорість процедури впровадження регуляторного акта.Чіткий механізм нарахування орендної плати за  об’єкти комунальної власності міста.Захист  власних  інтересів та прав через договірні відносини   | Суб’єкти господарювання не матимуть додаткових витрат, лише, відповідно до чинного законодавства, сплачуватимуть витрати, пов’язані з переддоговірною підготовкою документів для укладання договору оренди об’єктів комунальної власності, а також витрати щодо страхування об’єктів оренди.  Зобов’язання щодо своєчасного внесення орендної плати, цільового використання об’єктів за призначенням, збереження та  ремонт об’єктів оренди  є  суттєвими умовами договору оренди  |
| Для органів місцевого самоврядування | Відповідність нормативного акта вимогам чинного законодавства.Ефективне використання та збереження майна, що перебуває у власності територіальної громади міста. Збільшення надходжень до міського бюджету від орендної плати за  об’єкти комунальної власності міста, що надасть можливість вирішувати соціально-економічні проблеми міста та його благоустрою. | Економічні витрати відсутні |

***5. Визначення цілей державного регулювання.***

      Цілями  цього  регуляторного акта є подальше удосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності міста та порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста.

    **6. *Визначення та оцінка всіх прийнятних альтернативних способів досягнення визначених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин.***

      Альтернативними способами при досягненні визначених цілей є:

* залишення без змін рішення Бучанської селищної ради від 23.12.2003р. № 675-22-ХХХІУ “Про  затвердження методики  розрахунку і порядку використання  орендної плати за користування майном територіальної громади селища Буча” із змінами внесеними рішенням Бучанської міської ради від 24.07.2008р. № 900-35-У – відхилено тому, що не будуть враховані нововведені зміни в чинному законодавстві при оформленні оренди об’єктів комунальної власності міста;
* унесення змін до цього рішення – відхилено тому, що в зв’язку зі значними змінами в чинному законодавстві ускладнюється їх структура та зміст;
* залишення ринкових механізмів – визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою ринкових механізмів і потребує вирішення шляхом затвердження на сесії міської ради Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу;
* здійснення регулювання нормативним актом іншого органу - не є можливим у зв’язку з тим, що  управління майном, що належить до комунальної власності територіальної громади, входить до повноважень міської ради шляхом прийняття відповідних рішень.

      Інших альтернативних способів (механізмів) досягнення мети не передбачено чинним законодавством.

**7. *Аргументація щодо переваг обраного способу досягнення визначених цілей.***

     З прийняттям запропонованого регуляторного акта:

* визначається  механізм упорядкування   майнових відносин між орендодавцем  та суб’єктами господарювання   щодо  оренди  об’єктів комунальної власності;
* визначаються  заходи удосконалення порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста.

        Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є єдиним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, що повністю відповідає повноваженням міської ради відповідно до Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про місцеве самоврядування в Україні». Лише в такий спосіб можливо вирішити зазначені проблеми, ураховуючи інтереси територіальної громади, суб’єктів господарювання та органів місцевого самоврядування.

         **8. *Механізми та заходи, які  забезпечать  розв’язання визначених проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.***

      З прийняттям запропонованого регуляторного акта діючі  Методика  розрахунку і порядку використання  плати за оренду та орендні ставки на нерухоме майно спільної власності територіальної громади міста Буча будуть приведені у відповідність до чинного законодавства України та чітко, прозоро буде визначено механізм  упорядкування  майнових відносин між орендодавцем  та суб’єктами господарювання   щодо  оренди  об’єктів комунальної власності,  удосконалення порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста  та створення сприятливих умов для розвитку підприємництва у місті.

        **9. *Обґрунтування  можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта.***

     З прийняттям цього  регуляторного акта буде поліпшено естетичний стан  міста,   збережено   об’єкти   комунальної    власності    шляхом    виконання орендарями  договірних  зобов’язань щодо здійснення ремонтних робіт внутрішніх приміщень, фасаду об’єкта оренди, благоустрою прилеглої території  тощо.

       **10. *Обґрунтування  можливості досягнення визначених цілей з найменшими витратами для суб’єктів господарювання, територіальної громади, органів місцевого самоврядування.***

      Досягнення визначених цим регуляторним  актом цілей не впливає на витрати територіальної громади міста та в цілому сприяє  веденню господарської діяльності  юридичними особами,  фізичними особами – підприємцями.

 **11. *Обґрунтування щодо вигод, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують  відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені.***

     Не всі вигоди, що виникатимуть унаслідок дії регуляторного акта, можуть бути кількісно визначені.

Серед них:

* упорядкування оформлення орендних відносин;
* збереження комунального майна міста;
* ефективне його використання за цільовим призначенням відповідно до видів діяльності юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, з урахуванням соціальних потреб району, міста;
* належне утримання  об’єктів соціально-культурного призначення та їх
* відродження;
* відновлення  експлуатаційного стану об’єкта, естетичне покращання району, міста.

**12. *Оцінка можливості впровадження  та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів,  якими  розпоряджаються органи державної влади, місцевого самоврядування, суб’єкти господарювання, які повинні впроваджувати  та виконувати їх.***

      Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів органів влади, а суб’єкти господарювання, які звертаються щодо оренди об’єктів комунальної власності міста,  мають  впроваджувати й виконувати  ці вимоги.

**13. *Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта.***

Слід зазначити, що на дію запропонованого акта можливий вплив таких зовнішніх чинників як прийняття змін до  чинного законодавства у цій сфері.

 У подальшому в разі  змін  у чинному законодавстві, до зазначеного рішення  будуть уноситися відповідні зміни  та  доповнення.

 **14. *Обґрунтування запропонованого терміну дії чинності регуляторного  акта.***

 Запропонований проект регуляторного акта  запроваджується на довгостроковий   термін дії  або  до  прийняття   нових  нормативних   актів.

 За  підсумками аналізу відстеження його результатів, у разі потреби, до нього вноситимуться зміни.

**15. *Визначення показників результативності дії регуляторного акта.***

З метою відстеження результативності цього регуляторного акта визначено такі головні показники:

* упорядкування орендно-договірних відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності міста;
* удосконалення порядку використання орендної плати за користування майном територіальної громади міста;
* збереження та відновлення експлуатаційного стану об’єктів комунальної власності міста.

    Відповідно до частини 5 статті 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень про інформованості суб’єктів господарювання та фізичних осіб відносно основних положень рішення визначається кількістю осіб, що ознайомляться з ним:

* в газеті «Бучанські новини»;
* на офіційному сайті Бучанської міської ради

**16. *Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності дії регуляторного акта у разі  його  прийняття.***

      Результативність цього  регуляторного акта буде відстежуватися через півріччя шляхом здійснення контролю за своєчасним та повним  надходженням коштів від орендної плати, збільшенням обсягів їх надходження, виконанням договірних зобов’язань орендарями  щодо ефективного цільового використання об’єктів комунальної власності, кількісним обліком відновлення їх експлуатаційного стану  та збереження.

      Повторне відстеження  планується провести через рік після набуття чинності  регуляторного акта, якщо  рішенням  міської ради не буде визначено більш ранній термін.  За результатами з’явиться можливість  порівняти показники базового та повторного відстеження.

     Періодичне  відстеження  планується  проводити один раз на три роки, починаючи від дня закінчення заходів  щодо  повторного відстеження.

     У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань, їх вирішення  буде урегульовано шляхом унесення відповідних змін до регуляторного акта.

           Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення міської ради „Про затвердження  Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу” розроблений на виконання вимог ст.4,8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»