

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту рішення Бориславської міської ради Львівської області «Про
внесення змін у Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно
Бориславської міської територіальної громади»

I. Визначення проблеми

Одним з методів ефективного управління майном є оренда. Разом з цим – це джерело надходження коштів до місцевого бюджету.

Верховною Радою України прийнято Закон України «Про оренду державного та комунального майна».

Постановами Кабінету Міністрів України від 03.10.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» затверджено Порядок передачі в оренду державного та комунального майна та від 28.04.2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» затверджено Методику розрахунку орендної плати за державне майно.

Частиною 2 ст. 17 Закону передбачається, що у разі передачі в оренду комунального майна без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується представницьким органом місцевого самоврядування. У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Наявна Методика розрахунку і порядок використання орендної плати за користування майном, що перебуває у власності територіальної громади Бориславської міської ради, затверджена рішенням міської ради № 695 від 25.11.2021 року втратила свою актуальність. Відповідно виникла необхідність прийняття методики розрахунку орендної плати за користування майном комунальної власності Бориславської міської територіальної громади з урахуванням чинних законодавчих норм.

Управлінням комунальної власності, земельних відносин та архітектури Бориславської міської ради розроблено проєкт рішення «Про внесення змін у Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Бориславської міської територіальної громади», яким буде визначатися формула розрахунку місячної орендної плати, чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати, форма розрахунку орендної плати, орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону, орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди відповідно до законодавства, яке було чинним до набрання чинності Законом.

Станом на 01 грудня 2025 року договори оренди укладені з 82 орендарями, з яких:

16 - бюджетні установи;

66- суб'єкти господарювання (36 - ФОПи, 30 - інші юридичні особи);

Для суб'єктів господарювання, які мають право на продовження договорів оренди без аукціону, залишені орендні ставки, визначені у методиці розрахунку орендної плати за державне майно.

На сьогодні укладено два договори оренди з АТ «Укрпошта», яке надає універсальні послуги поштового зв'язку, послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень.

У зв'язку зі змінами у методиці розрахунку орендної плати за державне майно від 28 квітня 2021р. №630., коефіцієнт для АТ «Укрпошта», який раніше встановлювався на рівні 1 відсотка, було переглянуто та збільшено до 6 відсотків.

Враховуючи викладене, виникла потреба внести відповідні зміни до чинного регуляторного акту.

Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни		+
Орган місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва		+

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання норм Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря, орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної/місячної, добової, погодинної), забезпечення надходження коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1.	Залишити чинну ставку 1% для АТ «Укрпошта» без внесення змін.
Альтернатива 2.	Внести зміни до Методики та встановити для АТ «Укрпошта» орендну ставку 6%.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні; зберігається чинний рівень надходжень.	Додаткові витрати не передбачаються.
Альтернатива 2	Приведення місцевої Методики у відповідність; збільшення надходжень від орендної плати.	Додаткові бюджетні витрати не передбачаються; адміністрування здійснюється в межах повноважень працівників.

Вплив на сферу інтересів громадян.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачається	Відсутні.
Альтернатива 2	Збільшення надходження орендної плати до місцевого бюджету, що дозволить вирішувати нагальні питання соціального розвитку громади.	Відсутні.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1				1
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100				100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Відсутні	Витрати суб'єктів господарювання на виконання вимог регулювання становитимуть 7523,44 грн за перший рік та 37617,20 грн за 5 років
Альтернатива 2.	Приведення локального акта до вимог діючого законодавства; збільшення надходжень до місцевого бюджету.	Витрати суб'єктів господарювання на виконання вимог регулювання становитимуть 44 880,64 грн за перший рік та 224 403,20 грн за 5 років

Під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва окремо кількісно визначаються витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта .

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта по альтернативі 1

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	-	-
2.	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), млн. гривень	-	-
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	-	-
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	-	-
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	-	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	-	-
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	-	-

8	Інше (уточнити), гривень Витрати на сплату орендної плати за двома договорами оренди АТ «Укрпошта» Витрати на отримання інформації про регуляторний акт: 60 хв. = 52 грн.	7 471,44 52,00	37 357,20 260,00
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), млн. гривень	7 523,44	37 617,20
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	1	1
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	7523,44	37617,20

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які
виникають внаслідок дії регуляторного акта
по альтернативі 2

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	-	-
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), млн. гривень	-	-
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	-	-
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	-	-
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	-	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	-	-

7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	-	-
8	Інше (уточнити), гривень Витрати на сплату орендної плати за двома договорами оренди АТ «Укрпошта» Витрати на отримання інформації про регуляторний акт: 1 год.= 52 грн.	44 828,64 52,00	224 143,20 260,00
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), млн. гривень	44880,64	224403,20
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	1	1
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	44880,64	224403,20

Кількість суб'єктів господарювання великого підприємництва, на яких поширюється регулювання — 1. Отже, сумарні витрати за кожною альтернативою дорівнюють витратам на одного суб'єкта, наведеним у таблиці.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Здійснюється 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
Альтернатива 1	1	Неприйняття регуляторного акта не дає змоги досягти визначеної мети
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти визначеної мети та встановити єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутні	Неприйняття регуляторного акту не дасть змоги досягти поставленої мети та повноцінно використовувати його, у зв'язку з невідповідністю вимогам ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»
Альтернатива 2	Дасть змогу привести у відповідність до норм чинного законодавства України	Витрати суб'єктів господарювання на виконання вимог регулювання становитимуть 44880,64 грн у перший рік та 224403,20 грн за п'ять років.	Цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті в повному обсязі

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Переваги обраної альтернативи відсутні, оскільки відсутні позитивні зміни у випадку реалізації даної ініціативи	Зміни у чинному законодавстві України
Альтернатива 2	Встановлення орендних ставок для орендарів	Зміни у чинному законодавстві України

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

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього аналізу, можливе лише шляхом нормативного закріплення, тобто прийняття проекту рішення «Про внесення змін у Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Бориславської міської територіальної громади». Відповідно до Закону органам місцевого самоврядування надається право затверджувати методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

В якості альтернативи до запропонованого регуляторного акту розглядаються «Методика розрахунку орендної плати за державне майно», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 із змінами та досвід інших міст України щодо затвердження власних методик. Однак вони не враховують специфіку розвитку Бориславської міської територіальної громади.

Опис механізму, який пропонується для розв'язання проблеми - це прийняття даного рішення, яке зумовить врегулювати питання, пов'язані з розрахунком та порядком використання плати за оренду комунального майна Бориславської міської територіальної громади та поповнення бюджету громади.

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

Відповідно до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308, здійснено оцінку впливу регуляторного акта на суб'єктів господарювання залежно від їх розміру.

Запропонована проектом рішення зміна орендної ставки з 1 відсотка до 6 відсотків поширюється на одного суб'єкта господарювання великого підприємництва — АТ«Укрпошта», з яким укладено два договори оренди комунального майна.

Суб'єкти малого та мікропідприємництва під дію запропонованої зміни не підпадають.

У зв'язку з відсутністю суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється дія запропонованого регулювання, розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання (М-Тест) відповідно до Додатка 4 до Методики не здійснюється.

Контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися органами виконавчої влади у межах їх компетенції відповідно до законодавства.

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва	Планові витрати часу на процедуру, год.	Вартість часу працівника, грн/год	Кількість процедур за рік на 1 суб'єкта	Кількість суб'єктів	Витрати за рік, грн
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	0,5	52,00	1	1	26,00
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання	0,5	52,00	1	1	26,00
у тому числі: камеральні	0,5	52,00	1	1	26,00
виїзні	—	—	—	—	—
3. Підготовка, затвердження та опрацювання акта про порушення вимог регулювання	—	—	—	—	—
4. Реалізація рішення щодо порушення вимог регулювання	—	—	—	—	—
5. Оскарження рішення суб'єктом господарювання	—	—	—	—	—
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	0,5	52,00	1	1	26,00
7. Інші адміністративні процедури: нарахування орендної плати із застосуванням зміненої орендної ставки	1	52,00	1	1	52,00

Разом за рік	X	X	X	X	130,00
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	650,00

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання положень регуляторного акта є постійною.

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

Регуляторний акт набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- збільшення надходжень до бюджету громади;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є кількість договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика.

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

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

№	Назва показника	2026 рік	2027 рік	За 5 років
1	розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією акта	22 414 тис грн.	22 414 тис. грн.	112 071 тис. грн.
2	кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта	1	1	1
3	кількість укладених та діючих договорів оренди комунального майна	2	2	2
4	Розмір коштів, що витратимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта	44 880,64	44 880,64	224403,20
5	Час, що витратиметься суб'єктами господарювання, пов'язаний з виконанням вимог регуляторного акта, годин	1	1	5

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде відбуватися в порядку, передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» шляхом здійснення базового, повторного та періодичного відстеження його результативності.

Базове відстеження результативності регуляторного акту буде здійснюватися у I кварталі 2027 року, повторне – у I кварталі 2028 року.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта здійснюватимуться раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта шляхом аналізу статистичних даних порівняно з базовим відстеженням.

У разі надходження пропозицій та зауважень щодо вирішення неврегульованих або проблемних питань розглядатиметься необхідність внесення відповідних змін.

Міський голова

Ігор ЯВОРСЬКИЙ