



**ШЕПЕТІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

_____ сесії міської ради VIII скликання

_____ 202__ р. № _____
м. Шепетівка

Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

З метою забезпечення ефективного використання нерухомого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади, керуючись Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», «Порядком передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020, статтею 327 Цивільного кодексу України, статтями 25, 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада
ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади (додається).
2. Управлінню організаційного, інформаційного забезпечення та документообігу апарату Шепетівської міської ради та її виконавчого комітету довести дане рішення до відома підприємств, установ, організацій, закладів, структурних підрозділів міської ради та виконавчого комітету, які є балансоутримувачами майна комунальної власності Шепетівської міської територіальної громади, що передається в оренду.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради згідно розподілу обов'язків та постійну комісію з питань розвитку промисловості, житлово-комунального господарства, підприємницької діяльності, транспорту, енергетики та зв'язку.

Міський голова

Віталій БУЗИЛЬ

ПОРЯДОК
надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень
комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади (далі – Порядок) розроблений з метою реалізації положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020.

1.2. Цей Порядок визначає процедуру надання згоди на здійснення за рахунок власних коштів орендаря поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних 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 без зміни будівельних габаритів об'єкта;

невід'ємні поліпшення - здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей і запобігання передчасному зносу конструкцій та інженерного обладнання.

Інші терміни вживаються в значеннях, наведених в інших нормативно-правових актах законодавства України.

1.4. Орендар комунального майна може здійснювати в орендованому майні один або декілька з таких видів робіт за рахунок власних коштів:

- поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна;
- капітальний ремонт із правом на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди;
- невід'ємні поліпшення орендованого майна із правом на отримання компенсації вартості здійснених поліпшень.

1.5. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою балансоутримувача, проте витрати орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

1.6. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення капітального ремонту, невід'ємних поліпшень орендованого майна, експертних висновків проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

2. Надання згоди на поточний та/або капітальний ремонт орендованого нерухомого комунального майна за рахунок власних коштів орендаря

2.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого комунального майна. Рішення про надання згоди на здійснення поточного та/або капітального ремонту за рахунок власних коштів орендаря приймається балансоутримувачем.

Для отримання такої згоди орендар звертається до балансоутримувача із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

Балансоутримувач розглядає клопотання орендаря та протягом 10 робочих днів приймає одне з рішень:

- рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

Рішення балансоутримувача про надання згоди або відмову на здійснення поточного та/або капітального ремонту надається для орендаря протягом 5 робочих днів з дати його прийняття.

Орендар здійснює поточний та/або капітальний ремонт за власні кошти без права на зарахування витрат, понесених на здійснення ремонтних робіт, в рахунок орендної плати, та без права на отримання компенсації таких витрат.

2.2. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту комунального майна, переданого в оренду, за рахунок власних коштів без права на зарахування витрат та без права на отримання компенсації таких витрат, та рішення, що приймаються за результатами розгляду такого клопотання, оприлюднюються балансоутримувачем та/або орендодавцем протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

3. Надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати

3.1. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди.

Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт;
- письмова згода балансоутримувача на здійснення капітального ремонту, що дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;
- висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт.

Письмова згода на здійснення капітального ремонту та висновок про доцільність здійснення ремонтних робіт надаються балансоутримувачем після здійснення візуального обстеження об'єкта оренди та складання акта візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди за формою, що додається. Акт візуального обстеження технічного стану та фотографічні зображення об'єкта оренди, за необхідності, надаються для орендодавця безпосередньо балансоутримувачем.

Висновок балансоутримувача про доцільність здійснення ремонтних робіт не подається орендодавцеві у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

- оголошення про передачу комунального майна в оренду або акта приймання-передачі комунального майна в оренду за умови, що зі змісту цих документів випливає, що комунальне майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;

- рішення орендодавця про затвердження додаткової умови оренди щодо здійснення орендарем капітального ремонту, інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

Орендодавець розглядає клопотання про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт і протягом 10 робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з таких рішень:

- про надання згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;

- про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

3.2. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю:

- документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт (акт виконаних робіт підписаний замовником, підрядником (при умові його залучення) та суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд);

- 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 комунального 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.

3.3. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше 6 місяців один раз протягом строку оренди.

Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

3.4. Клопотання орендаря про зарахування витрат орендаря на виконання ремонтних робіт в рахунок орендної плати та рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання(-нь), оприлюднюються орендодавцем протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

4. Надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна

4.1. Орендар, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, має право звернутися до виконавчого комітету Шепетівської міської ради з клопотанням про отримання згоди на здійснення за рахунок власних коштів невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади.

4.2. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до частини 2 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», становитимуть не менше як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року, в якому подається клопотання.

4.3. Для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає до виконавчого комітету Шепетівської міської ради клопотання та документи:

- 1) опис передбачуваних робіт (поліпшень);
- 2) кошторис витрат на здійснення невід'ємних поліпшень;
- 3) висновок будівельної експертизи щодо відповідності кошторису державним будівельним стандартам;
- 4) графік виконання робіт;
- 5) звіт про оцінку об'єкта оренди станом на будь-яку дату між 01 січня поточного року і датою клопотання, складений суб'єктом оціночної діяльності, відібраним орендарем або балансоутримувачем орендованого майна;
- 6) рецензію на звіт про оцінку, проведену відповідно до вимог законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні;
- 7) довідку балансоутримувача, що орендоване майно перебуває в стані, який не дозволяє використовувати його за цільовим призначенням, визначеним договором оренди (а якщо договір оренди не визначає цільового призначення - то за цільовим призначенням, визначеним орендарем у клопотанні);

У довідці обов'язково зазначається, що вона подається для цілей отримання орендарем згоди виконавчого комітету Шепетівської міської ради на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Довідка не подається у разі наявності в електронній торговій системі одного з таких документів:

- оголошення про передачу майна в оренду або акта приймання-передачі майна в оренду за умови, що зі змісту цих документів випливає, що майно перебуває в незадовільному стані та/або потребує капітального ремонту;

- рішення орендодавця про затвердження додаткової умови про здійснення орендарем інвестицій у поліпшення (реконструкцію, реставрацію, технічне переозброєння) об'єкта оренди вартістю не менше ніж 25 відсотків від ринкової вартості об'єкта оренди, якщо об'єкт оренди передавався в оренду із такою додатковою умовою.

8) довідку балансоутримувача про відсутність залишку амортизаційних відрахувань на комунальне майно (у разі здійснення невід'ємних поліпшень щодо єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу);

9) довідку балансоутримувача про відсутність порушень умов договору оренди, в тому числі щодо сплати орендних платежів та будь-яких інших платежів за договором оренди, наявних на дату подання клопотання;

10) лист-погодження органу охорони культурної спадщини, який здійснює нагляд за пам'яткою (у випадку, якщо об'єкт оренди знаходиться в будівлі, віднесеній до пам'яток культурної спадщини).

4.4. У разі подання документів у неповному обсязі, заявник повідомляється про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві без розгляду.

4.5. Після отримання клопотання та до прийняття виконавчим комітетом Шепетівської міської ради рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних

поліпшень, розпорядженням міського голови створюється комісія, до складу якої входять посадові особи виконавчого комітету та виконавчих органів Шепетівської міської ради, депутати міської ради, інші посадові особи за необхідності, орендодавець та балансоутримувач комунального майна (далі — Комісія), яка здійснює обстеження об'єкта оренди.

4.6. Про дату і час обстеження об'єкта оренди повідомляється орендар та члени Комісії.

4.7. Під час проведення комісійного обстеження здійснюється огляд об'єкта оренди, складається акт візуального обстеження в якому зазначаються:

- опис стану об'єкта з долученням фотографічних зображень;
- висновок про доцільність/недоцільність здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- інші необхідні відомості та дані.

Акт комісійного обстеження підписують всі члени комісії.

Акт візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди складається за формою, що додається.

4.8. Балансоутримувач протягом 3 робочих днів після складання акта, зазначеного у пункті 4.7. цього Порядку (або його отримання, якщо візуальне обстеження було проведено без участі балансоутримувача), письмово повідомляє виконавчий комітет Шепетівської міської ради про:

- надання згоди на погодження клопотання орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- обґрунтовану відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень.

4.9. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади приймається виконавчим комітетом Шепетівської міської ради, з урахуванням письмової згоди балансоутримувача та акта візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди, протягом одного місяця з дати отримання клопотання орендаря і доданих до нього документів. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень повинно мати посилання на клопотання орендаря, у якому міститься опис передбачуваних робіт, на виконання яких надається згода.

4.10. Виконавчий комітет Шепетівської міської ради приймає рішення про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо:

- з поданих документів встановлено, що орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону або конкурсу;
- балансоутримувачем майна прийнято рішення, передбачене частиною 5 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4.11. У разі прийняття рішення про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, орендарю повертається весь пакет документів та повідомляється про його право звернутися з клопотанням на здійснення поточного та/ або капітального ремонту орендованого майна за рахунок власних коштів відповідно до частин 1-3 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

4.12. Якщо під час виконання невід'ємних поліпшень орендованого майна виникає необхідність у внесенні змін до переліку робіт, на виконання яких надана згода, орендар отримує погодження на внесення таких змін в порядку, передбаченому для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

4.13. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає, виконавчому комітетові Шепетівської міської ради, орендодавцю та балансоутримувачу інформацію про завершення виконання робіт, перелік і вартість виконаних робіт та належним чином завірені копії підписаних замовником та підрядником актів приймання виконаних робіт. Відповідність акта проектно-кошторисній документації та обсягам фактично виконаних

робіт повинна бути перевірена суб'єктом господарювання, який має право здійснювати технічний нагляд. У випадку, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно площею понад 150 кв.м орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

4.14. 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 № 483 від 03.06.2020.

4.15. Якщо об'єкт оренди підлягає приватизації, то компенсація вартості невід'ємних поліпшень здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна».

4.16. Невід'ємні поліпшення орендованого майна не підлягають відшкодуванню і є власністю Шепетівської міської територіальної громади у разі:

4.16.1. якщо вони здійснені орендарем без згоди орендодавця;

4.16.2. якщо вони здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат;

4.16.3. якщо вони здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань;

4.16.4. якщо вони не відповідають проектно-кошторисній документації;

4.16.5. якщо вони не повністю виконані та орендар відмовився від подальшого їх виконання;

4.16.6. у разі припинення з ініціативи орендаря (у тому числі дострокового розірвання) договору оренди.

4.17. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним невід'ємні поліпшення та поліпшення, отримані у результаті проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, в тому числі в разі не продовження з таким орендарем договору оренди.

4.18. Орендар не може вилучати з об'єкта оренди здійснені ним поліпшення, отримані внаслідок проведення капітального ремонту за рахунок власних коштів, крім випадку, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

4.19. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється:

- орендодавцем – щодо орендованого єдиного майнового комплексу підприємства або його структурного підрозділу;

- балансоутримувачем – щодо нерухомого майна.

4.20. Клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та рішення, що приймаються за результатами розгляду клопотання, оприлюднюються орендодавцем в електронній торговій системі протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення.

Начальник відділу комунального майна,
орендних відносин та приватизації

Олександр БАРАННИК

Секретар міської ради

Роман ВОЗНЮК

АКТ
візуального обстеження технічного стану об'єкта оренди, що належить до
комунальної власності

місто Шепетівка

«___» _____ року

Комісія утворена розпорядженням міського голови _____

у складі: _____

у присутності орендаря: _____,
на підставі його клопотання про надання згоди на (зазначити вид
ремонту) _____

провела візуальний огляд об'єкта оренди, що належить до комунальної власності
Шепетівської міської територіальної громади, а
саме: _____, площа об'єкта оренди
_____ кв.м, за адресою: _____

Реквізити договору: договір оренди від _____

Термін дії: з _____ по _____

Цільове використання: _____

Під час проведення візуального обстеження комісія перевірила стан стін, перегородок,
підлоги, вікон та дверей. У ході обстеження встановили (вказати перелік пошкоджень при
їх наявності):

1. Стан внутрішнього оздоблення конструктивних елементів*,**

стіни _____

підлога _____

стеля _____

сантехніка _____

вікна і двері _____

2. Стан інженерних комунікацій*,**

Електропроводка _____

Водопостачання і водовідведення _____

Теплопостачання _____

Газопостачання _____

* зазначається один з варіантів стану майна (добрий, задовільний, незадовільний,
аварійний) Якщо майно не має відповідної ознаки (наприклад, відсутнє газопостачання)
зазначається "ознака відсутня";

*** якщо стан зазначається як «незадовільний» або «аварійний» описується характер його пошкоджень.*

Примітка (інші відомості): _____

Висновок: _____

Підписи:

Голова комісії: _____

Члени комісії: _____

Ознайомлений: орендар, або його представник*

** якщо орендар не погоджується зі змістом акта він підписує його із зауваженнями які додаються до цього акта.*

Додатки: фотографічні зображення об'єкта оренди.

Начальник відділу комунального майна,
орендних відносин та приватизації

Олександр БАРАННИК

Секретар міської ради

Роман ВОЗНЮК

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Шепетівської міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади»

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений відповідно до вимог Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу регуляторного впливу та відстеження результативності регуляторного акта» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151.

Проект рішення Шепетівської міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади» розроблений з метою реалізації Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020р.

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 21 Закону «Про оренду державного та комунального майна» передбачено, що 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. Водночас статтю 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному представницьким органом місцевого самоврядування. На даний час відсутній Порядок надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади.

На державному рівні відповідний Порядок затверджений наказом ФДМУ від 18.08.2022р. № 910, який визначає процедуру надання орендарю згоду орендодавцем державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна. Вказаний Порядок не може бути застосований для врегулювання орендних відносин комунальної власності. Враховуючи наведене, наразі існує проблема врегулювання процедур отримання згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади. Визначення прозорого механізму отримання орендарями комунального майна згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень дозволить контролювати використання орендованого майна та його збереження.

Даним проектом рішення Шепетівська міська рада реалізує передбачену Законом «Про оренду державного та комунального майна» можливість самостійно розробити та затверджувати акти щодо комунального майна в чітких межах визначених законом з метою врахування особливостей комунального майна.

Враховуючи наведені обставини, виникає необхідність прийняття рішення сесією міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади»

Основні групи (підгрупи) на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	-
Держава (органи місцевого	Так	-

самоврядування)		
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкта малого підприємництва	Так Так	-

Саме тому проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та за допомогою діючих регуляторних актів.

II Цілі державного регулювання

Основною метою розроблення даного проекту рішення є реалізація Законів України «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про оренду державного та комунального майна», запровадження додаткового механізму ефективного використання комунального майна під час здійснення орендарем його невід'ємних поліпшень та врегулювання правовідносин між Шепетівською міською територіальною громадою та суб'єктами господарювання.

III Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Не розробляти проект рішення	Невідповідність чинному законодавству, зокрема Законам України Про приватизацію державного і комунального майна та Про оренду державного та комунального майна Альтернатива є недоцільною
Альтернатива 2 Розроблення проекту рішення	Відповідність Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» та Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Введення в дію запропонованого регуляторного акта дасть можливість затвердити порядок надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна та створити умови реалізації орендарями права на відшкодування (компенсації) вартості ремонту, невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів. Найбільш доцільна альтернатива

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (органів місцевого самоврядування)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Не забезпечується збереження та оновлення об'єктів комунальної власності, що належать Шепетівській міській територіальній громаді. відсутність додаткового механізму інвестицій. проведення неякісних ремонтних робіт
Альтернатива 2	Досягнення кінцевого	Витрати органу місцевого

	результату поставлених цілей. Зокрема дотримання вимог діючого законодавства. Ефективне використання комунального майна. Підвищення якості ремонту орендованого майна	самоврядування на розробку регуляторного акта та його впровадження 57484,57 грн.
--	---	--

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Альтернатива 1

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання	0	0	20	41	61
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0	34,4	65,6	100

Альтернатива 2

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання	0	0	20	41	61
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0	34,4	65,6	100

*орієнтовна кількість суб'єктів господарювання на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 01.10.2024р.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат на здійснення експертизи, проектно-кошторисної документації для отримання згоди на здійснення поліпшень	Неврегульованість надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт, як наслідок – неможливість викупу (приватизації) орендованого майна або відшкодування вартості робіт в рахунок орендної плати
Альтернатива 2	Відшкодування частини коштів, які були витрачені суб'єктами господарювання на ремонт орендованого комунального майна, шляхом зарахування подальшої орендної плати Створення умов для викупу (приватизації) об'єктів комунального	Витрати суб'єктів господарювання на ремонт орендованого майна, витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, витрати часу на тримання інформації про регулювання (розрахунок по всіх орндарях,- суб'єктів

	майна для суб'єктів господарювання-, що орендують майно. Планування бізнесу та витрат з огляду на перспективу викупу майна	господарювання складає близько 645914,36 грн).
--	--	--

Контрольний перелік питань для оцінки регуляторного впливу на конкуренцію

Категорія впливу	Відповідь	
	Так	Ні
А. Обмежує кількість або звужує коло постачальників	-	Ні
Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Надає суб'єкту господарювання виключні права на поставку товарів чи послуг;	-	Ні
2. Запроваджує режим ліцензування, надання дозволу або вимогу погодження підприємницької діяльності із органами влади;	-	Ні
3. Обмежує здатність окремих категорій підприємців постачати товари чи надавати послуги (звужує коло учасників ринку);	-	Ні
4. Значно підвищує вартість входження в ринок або виходу з нього;	-	Ні
5. Створює географічний бар'єр для постачання товарів, виконання робіт, надання послуг або інвестицій.	-	Ні
Б. Обмежує здатність постачальників конкурувати	-	Ні
Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Обмежує здатність підприємців визначати ціни а товари та послуги;	-	Ні
2. Обмежує можливість постачальників рекламувати або здійснювати маркетинг їх товарів чи послуг;	-	Ні
3. Встановлює стандарти якості, що надають необґрунтовану перевагу окремим постачальникам порівняно з іншими, або стандарти вищого рівня якості, ніж той, який обрали б окремі достатньо поінформовані споживачі;	-	Ні
4. Суттєво збільшує витрати окремих суб'єктів підприємств порівняно з іншими (зокрема, внаслідок дискримінаційного ставлення до діючих та нових учасників ринку).	-	Ні
В. Зменшує мотивацію постачальників до активної конкуренції	-	Ні
Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Запроваджує режим саморегулювання або спільного регулювання;	-	Ні
2. Вимагає або заохочує публікувати інформацію про обсяги виробництва чи реалізації, ціни та витрати підприємств.	-	Ні
Г. Обмежує вибір та доступ споживачів до необхідної інформації	-	Ні
Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Обмежує здатність споживачів вирішувати, у кого купувати	-	Ні

товар;

2. Знижує мобільність споживачів внаслідок підвищення прямих або непрямих витрат на заміну постачальника; - Ні

3. Суттєво обмежує чи змінює інформацію, необхідну для прийняття раціонального рішення щодо придбання чи продажу товарів - Ні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	Є недоцільним, оскільки не дозволить досягти цілей регулювання. Невідповідність чинного законодавства, невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади
Альтернатива 2	4	Найбільш оптимальна. Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути реалізовані повною мірою. Чітко визначена процедура надання орендарю згоди орендодавця на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Відсутність витрат на здійснення експертизи кошторисної проектної документації для отримання згоди на здійснення поліпшень	Не забезпечується збереження та оновлення об'єктів комунальної власності, що належать Шепетівській міській територіальній громаді. Відсутність додаткового механізму інвестицій. проведення неякісних ремонтних робіт Неврегульованість надання згоди на здійснення поліпшень, а також фіксації	Проблема продовжує існувати

		відповідних робіт, як наслідок – неможливість викупу (приватизації) орендованого майна	
Альтернатива 2	Досягнення кінцевого результату поставлених цілей. Зокрема дотримання вимог діючого законодавства. Ефективне використання комунального майна. Підвищення якості ремонту орендованого майна	Витрати органу місцевого самоврядування на розробку регуляторного акта та впровадження 57484,57 грн. Витрати суб'єктів господарювання на ремонт орендованого майна, витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, витрати часу на тримання інформації про регулювання 645914,36 грн.	Проблема буде вирішена

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Є недоцільним, оскільки не дозволить досягти поставлених цілей регулювання	відсутні
Альтернатива 2	Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути реалізовані повною мірою.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей

Таким чином, для реалізації обрано альтернативу 2 – прийняття рішення міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади»

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

Вирішення проблеми, зазначеної в пункті 1 цього аналізу, повинно здійснюватися шляхом прийняття рішення Шепетівської міської ради «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень комунального майна Шепетівської міської територіальної громади», яким передбачається визначити чіткий механізм надання орендарю згоди виконавчого комітету, балансоутримувача, орендодавця, комунального майна на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна, введення дієвого механізму для забезпечення звітності орендаря перед орендодавцем щодо виконаних робіт та здійснення їх оплати.

Для впровадження даного регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

1. Ознайомлення суб'єктів господарювання та орендодавців комунального майна з проектом даного регуляторного акта.
2. Отримання зауважень та пропозицій з метою їх максимально можливого врахування.
3. Прийняття запропонованого проекту рішення.
4. Забезпечити інформування громадськості про регуляторний акт шляхом його оприлюднення в засобах масової інформації в мережі Інтернет – на офіційному веб – сайті міської ради.

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.

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, тому розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва здійснюється згідно Тесту малого підприємництва (додаток 1).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії регуляторного акта необмежений. Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання таким, що втратив чинність.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта.

№ з/п	Назва показника	Одиниця виміру	За 2024 рік	Прогноз за 5 років
1	Кількість орендарів комунальної власності Шепетівської міської територіальної громади (суб'єктів господарювання) на яких поширюється дія регуляторного акта	од.	61	61
2	Кількість наданих орендодавцем згоди на здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень		0	5
3	Кількість відмов орендарям щодо здійснення ремонту та невід'ємних поліпшень		0	0
4	Розмір коштів, які витратять суб'єкти господарювання-орендодаці на отримання згоди на проведення ремонту та невід'ємних поліпшень проведення експертної оцінки, рецензії, складання кошторису, будівельна експертиза),грн..		0	645914,36
5	Час, що витратиться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, на одного суб'єкта	год.	40	200
6	Рівень поінформованості суб'єктів господарювання	%	100	100

та/або фізичних осіб з основних
положень акта

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

Строки проведення базового відстеження результативності дії регуляторного акта:
до набрання чинності

Строки проведення повторного відстеження результативності дії регуляторного акта:

Повторне через рік після набрання чинності шляхом порівняння показників базового та повторного відстеження, періодичне – раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Метод проведення відстеження результативності:

Статистичний

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності:

Статистичні, дані орендодавців комунального майна Шепетівської міської територіальної громади

Виконавці заходів: спеціалісти управління економіки, підприємництва та підтримки інвестицій

Начальник відділу комунального майна,
орендних відносин та приватизації
БАРАННИК

Олександр

Головний спеціаліст відділу підприємництва
та аналізу управління економіки, підприємництва
та підтримки інвестицій

Світлана ПОЛОДЮК
Додаток

ТЕСТ

Малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання робоча нарада 31.10.2024р.

Порядковий номер	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	Робоча нарада з керівниками, спеціалістами відділів виконавчого комітету, орендодавцями комунального майна	9	Обговорено запропонований регуляторний акт, запропоновано внести доповнення до проекту рішення.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання 61 од., у тому числі малого підприємництва 61 од.;

Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 100%.

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

№	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволи, ліцензій, сертифікатів, погоджень, висновків, проведення незалежних експертиз тощо), грн.	10400	0	10400
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5.	Інші процедури :	0	0	0
6	Разом, гривень	0	0	0
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	61		
8	Сумарно, гривень	634400	0	634400
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання $8000 * 22\% : 168 * 0,25 \text{ год} = 14,52$	14,52	0	14,52
10	Процедури організації виконання вимог регулювання Підготовка пакету документів, що додаються до звернення, $3 \text{ год.} * 58,08$	174,24	0	174,24
11	Процедури офіційного звітування	0	0	0
12	Процедури забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13	Інші процедури :	0	0	0

14	Разом, грн	188,76	0	188,76
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	61		
16	Сумарно, гривень	11514,36	0	11514,36

БЮДЖЕТНІ ВИТРАТИ

на адміністрування регулювання для суб'єктів малого і мікропідприємництва

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

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання:

Виконавчий комітет Шепетівської міської ради

Процедура регулювання суб'єктів малого і мікропідприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедури	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 процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	0,5 год.	72,49	1	61	4421,89
Підготовка звітності за результатами регулювання	1 год.	144,98	1	61	8843,78
Інші адміністративні процедури Надання консультацій	5 год.	724,90	1	61	44218,9
Разом за рік	X	X	X	X	57484,57
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	0

* Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням процесу регулювання державними органами, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації та на кількість суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання, та на кількість процедур за рік.

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

№	Показник	Перший рік регулювання (стартовий), гривень	За п'ять років, гривень
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	634400,00	634400,00

2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	11514,36	11514,36
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	0	0
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	0
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	645914,36	645914,36

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

Процедура, що потребує корегування		Корегуючий механізм	
не передбачено		не передбачено	
Показник	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання за перший рік, гривень	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання за п'ять років, гривень	
Заплановане регулювання	645914,36	645914,36	
За умов застосування компенсаторних механізмів для малого підприємництва	не передбачено	не передбачено	
Сумарно: зміна вартості регулювання малого підприємництва	645914,36	645914,36	