

ЗВІТ

за результатами періодичного відстеження результативності регуляторного акта

Рішення 15 сесії Комсомольської міської ради 5 скликання від 23.08.2007 року «Про затвердження Методики розрахунку плати за оренду майна, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Комсомольська, та порядку її використання»

Виконавець: Відділ приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів виконкому Горішньоплавнівської міської ради Полтавської області.

Дата проведення дослідження: березень - квітень 2018 року.

Місце проведення дослідження: м. Горішні Плавні

Цілі прийняття регуляторного акта

Регуляторний акт приймався з метою:

1. Приведення Методики у відповідність до діючих нормативних актів.
2. Підвищення надходжень від оренди комунального майна для відшкодування витрат на утримання комунального майна.
3. Підвищення ефективності використання комунального майна та надійності його експлуатації.
4. Удосконалення диференціації ставок за видами діяльності та зонами розміщення об'єктів.
5. Наближення ставок орендної плати до ринкового рівня.
6. Підвищення ділової активності суб'єктів господарювання - орендарів комунального майна.

Строк виконання заходів з відстеження

Періодичне відстеження проводилось протягом 20 робочих днів.

Методи одержання результатів відстеження

Отримання результатів відстеження проводилось на основі аналізу даних відділу приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів щодо розміру орендної плати орендарів, отриманих з інформацій орендодавців про надходження орендної плати за 1 квартал 2017 року та за 1 квартал 2018 року.

Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, а також способи одержання даних

Дані : До прийняття регуляторного акта діяла Методика розрахунку плати за оренду комунального майна, яка була затверджена рішенням сесії Комсомольської міської ради від 22.03.2005. Вона не враховувала ринкову вартість майна, яке передається в оренду. В деяких випадках невідповідність орендних ставок ринковим цінам призводила до недостатньо ефективного використання комунального майна орендарями. Недостатньо повною і ефективною була диференціація ставок за видами діяльності та зонами розміщення об'єктів. Крім того, ставки орендної плати в Методиці 2005 року не забезпечували відшкодування витрат орендодавців на утримання комунального майна.

Перегляд у 2007 році регуляторного акта 2005 року у сфері оренди комунального майна м. Комсомольська був пов'язаний із необхідністю упорядкування ставок орендної плати за видами діяльності та наближення рівня орендної плати до ринкового рівня у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2006 №1846 «Про внесення змін до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна».

Перехід у 2007 році на нову Методику розрахунку плати за оренду майна дозволив врахувати ринкову вартість майна, яке передається в оренду, тому що вже у вересні 2007 року орендна плата для 93 % орендарів нараховувалась на підставі експертних оцінок переданого в оренду майна. Нові орендні ставки разом з експертною оцінкою наблизили розмір орендної плати до ринкового рівня. Після переходу на нову Методику розрахунку плати за оренду майна у 1 кварталі 2018 року розмір орендної плати за 1 кв. м збільшився у порівнянні з 1 кварталом 2017 року на 17,3 %.

Нарахування орендної плати на підставі експертних оцінок переданого в оренду майна надало можливість встановити чітку залежність розміру орендної плати від зон розміщення орендованих приміщень. Нові орендні ставки разом з експертною оцінкою та щомісячне застосування індексу інфляції при розрахунку орендної плати протягом всього строку дії Методики 2007 року не тільки забезпечили відшкодування витрат орендодавців з утримання комунального майна, але й дозволили з 2008 року частину орендної плати перераховувати до бюджету.

Припущення :

За умови повернення до Методики розрахунку плати за оренду комунального майна 2005 року буде порушуватися чинне законодавство, продовжуватися недостатньо ефективно використання комунального майна орендарями, а ставки орендної плати не будуть забезпечувати відшкодування витрат на утримання комунального майна.

За умови продовження дії Методики 2007 року порушень законодавства не буде, ефективність використання комунального майна орендарями буде тільки

підвищуватися, ставки орендної плати будуть забезпечувати відшкодування витрат на утримання комунального майна та перерахування частини орендної плати до бюджету.

Способи одержання даних:

Числові дані відділу приватизації та обліку комунального майна департаменту економічного розвитку та ресурсів отримані з інформацій всіх 19 орендодавців, які надавали в оренду нерухоме комунальне майно в 1 кварталі 2017 року та 18 орендодавців, які надавали в оренду нерухоме комунальне майно в 1 кварталі 2018 року.

На підставі цих даних зафіксоване збільшення орендної плати після прийняття регуляторного акта у 164 орендарів приміщень комунальної власності, які безперервно орендували нерухоме комунальне майно протягом березня 2017 - березня 2018 років. Вказані приміщення складають 88,2 % приміщень комунальної власності, які надаються в оренду, станом на 01.04.2018 року.

Якісні показники результативності регуляторного акта

Показники результативності дії рішення:

1. Збільшення надходження коштів на утримання майна та зменшення витрат з бюджету.

Збільшення надходження коштів визначалося для всіх орендодавців, а зменшення витрат з міського бюджету визначалося лише для орендодавців, які отримують фінансування з міського бюджету.

2. Спрощення системи розрахунків орендної плати.

В Методиці від 22.03.2005, яка діяла до прийняття регуляторного акта, для розрахунку орендної плати використовувалось 5 показників, після прийняття регуляторного акту розрахунок проводиться з використанням лише 3 показників, що на 40 % спрощує порядок розрахунку орендної плати.

3. Інформованість суб'єктів господарювання про порядок нарахування орендної плати.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю:

3.1. Всіх орендодавців, які нараховують орендну плату за нерухоме майно;

3.2. Всіх орендарів орендованого нерухомого майна;

3.3. Осіб, що отримали регуляторний акт або інформацію щодо основних його положень при поданні заяв про передачу в оренду нерухомого комунального майна або іншими способами.

Результативність рішення відстежувалася за допомогою порівняння кількісних показників.

Кількісні значення показників результативності регуляторного акту

Назва показника	I квартал 2017 року	I квартал 2018 року
1. Збільшення надходження коштів орендодавцям на утримання комунального майна, тис. грн..	46,1	96,8
2. Зменшення витрат бюджету на утримання комунального майна, тис. грн.	11,4	33,7
3. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю :		
3.1. Всіх орендодавців, які нараховують орендну плату за нерухоме майно;	19	18
3.2. Всіх орендарів орендованого нерухомого майна;	201	191
3.3. Осіб, що отримали регуляторний акт або інформацію щодо основних його положень при поданні заяв про передачу в оренду нерухомого комунального майна або іншими способами.	21	22

Висновки та рекомендації

Оскільки повторне відстеження підтвердило, що цілі прийняття регуляторного акта досягнуті, необхідно залишити діючий регуляторний акт без змін.

Міський голова



Д.Г. Биков

Чернишева І.П.