**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

до проекту Положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування (нова редакція)

**1. Визначення проблеми, яку передбачається розв’язати шляхом регулювання.**

З метою ефективного та раціонального використання комунального майна, удосконалення системи відносин між органами місцевого самоврядування і суб’єктами господарювання в процесі отримання останніми згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна, впорядкування процедури надання дозволу орендодавця на здійснення орендарем невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря на даний час виникла необхідність приведення у відповідність дотримання процедури надання згоди орендодавця на здійснення орендарем невід’ємних поліпшень орендованого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Чернівців.

За ініціативою орендаря для забезпечення повноцінного використання об’єкта оренди, з метою досягнення ним економічного ефекту в майбутньому здійснюються невід’ємні поліпшення, що спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану об’єкта оренди або підвищення рівня його споживчих якостей, в іншому випадку при відокремленні яких спостерігатиметься тенденція до зниження його ринкової вартості або призведе до його руйнування.

Аналізуючи зазначену проблему в розрізі ринкового механізму для врегулювання правовідносин між орендодавцем та орендарем, предметом відносин у яких є оренда об’єкта комунальної власності, належить до місцевого рівня підпорядкування, тому згідно чинного законодавства, а саме ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об’єктами комунальної власності, а також можуть передавати їх у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам в оренду та відчужувати їх.

**2. Цілі регулювання.**

Метою є усунення суперечностей окремих норм діючого положення до чинних нормативно-правових актів.

Проект рішення підготовлено для досягнення якісних і врегульованих правовідносин між орендодавцем та орендарем, що виникають в процесі надання дозволу на проведення орендарем згаданих поліпшень об’єкта комунальної власності, які базуються на основі дотримання методологічних норм, зокрема таких як:

- методики визначення вартості будівництва, ремонту житла, об’єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам’яток архітектури і містобудування;

- використання достовірних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи згідно Державних будівельних норм України та стандартів житлово-комунального господарства України (з коригуванням вартості об’єкта згідно дотримання правил визначення фізичного зносу) та інших норм, передбачених чинним законодавством.

Завдяки даному регуляторному акту підвищується інформованість громадян та суб’єктів господарювання щодо порядку здійснення поліпшень орендованого майна. Прийняття запропонованого регуляторного акту надасть можливість уникнути конфліктів та непорозумінь між орендодавцем та орендарем комунального майна.

**3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Альтернативи | Переваги | Недоліки |
| Залишення усього без змін | Відсутні | - відсутні уточнення щодо виду основних робіт для здійснення невід’ємних поліпшень;  -неврегульовані аспекти визначення вартості виконаних робіт; |
| Внесення змін до діючого положення | Відсутні | **-** недоцільність внесення змін, оскільки змін потребує більша частина положення |
| Заміна діючого положення | -ефективне та раціональне управління комунальним майном.  - уточнення об’єму робіт;  -впорядкування надання дозволу орендодавця на здійснення орендарем за рахунок власних коштів невід’ємних поліпшень об’єкта оренди. | Відсутні |

**4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв’язання проблеми.**

Для розв’язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про внесення змін та доповнень до Положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування».

Даним положенням буде чітко визначено:

- порядок розгляду та затвердження документів на здійснення невід’ємних поліпшень;

- порядок здійснення перевірки проведених орендарем невід’ємних поліпшень комунального майна;

- перелік основних робіт по здійсненню невід’ємних поліпшень орендованих нежилих приміщень за власні кошти орендаря, вартість яких може бути компенсована в установленому чинним законодавством порядку.

**5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.**

З прийняттям зазначеного рішення, досягнення визначених цілей уможливлюється, оскільки проект рішення конкретизує та уточнює перелік основних робіт для здійснення невід’ємних поліпшень, що усуне неточності у обрахунках вартості виконаних робіт в межах, що склалися в регіоні за цінами вітчизняного виробника.

Приведення у відповідність нормативно-правових актів дозволить впорядковано проводити процедуру надання дозволу орендарю здійснювати покращення експлуатаційних характеристик орендованого об’єкта комунальної власності. Одночасно, прийняття положення підвищить ефективність використання майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста, захисту законних інтересів територіальної громади та суб’єктів господарювання.

**6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сфера впливу** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Інтереси місцевої влади | - ефективне та раціональне управління комунальним майном;  - дотримання процедури надання дозволу згідно чинного законодавства. | Відсутні |
| Інтереси суб’єктів господарювання | -уточнення, таспрощення процедури надання дозволу орендодавця для дійснення невід’ємних покращень;  -забезпечення належного рівня та умов обслуговування суб’єктів господарської діяльності | Відсутні |
| Інтереси громадян | - ефективне та раціональне управління комунальним майном,  - дотримання належного вигляду та збереження технічного стану будівель міської комунальної власності. | Відсутні |

**7. Строк дії регулятивного акту.**

Строк дії регуляторного акту не обмежено в часі у зв’язку з можливістю внесення до нього змін, доповнень та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

**8. Показники результативності регуляторного акту.**

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за такими критеріями як:

- Кількість наданих дозволів орендодавця на здійснення орендарями за власні кошти невід’ємних поліпшень.

- Загальна сума коштів, на яку орендодавець надав дозвіл на здійснення орендарем за власні кошти поліпшень якісних характеристик орендованих об’єктів.

- Кількість випадків відмови у наданні згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

**9.Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.**

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – цільовими групами виступають суб’єкти господарювання, а строк проведення відстеження - до набрання чинності зазначеного рішення;

повторне відстеження – цільовими групами виступають суб’єкти господарювання, а строк проведення відстеження - після набрання чинності зазначеного рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинного рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані департаменту економіки міської ради.

**Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб до цього проекту рішення можна надсилати до 25.01.2019р. Поштова та електронна адреса розробника проекту регуляторного акту, до якого надсилаються зауваження та пропозиції: Департамент економіки Чернівецької міської ради, вул.О.Кобилянської, 3, м.Чернівці, 58000; тел.52-48-70, 52-63-17; e-mail:** [**orenda1.de@rada.cv.ua**](mailto:orenda1.de@rada.cv.ua)**; orenda\_de.cv@ukr.net.**