

**Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження  
Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після  
припинення або розірвання договору оренди»**

**I. Визначення проблеми**

З 01.02.2020 введено в дію Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) у новій редакції.

Відповідно до статті 3 Закону про оренду об'єктами оренди можуть бути, зокрема, єдині майнові комплекси підприємств, їх відокремлених структурних підрозділів (далі – ЄМК).

Оренда ЄМК супроводжується низкою особливостей, притаманних лише такому виду об'єкта оренди, зокрема:

- у разі передачі в оренду всього ЄМК, а не відокремленого підрозділу, державне підприємство – балансоутримувач припиняється;
- майно ставиться на баланс орендарю з приміткою, що це майно орендоване;
- грошові кошти, цінні папери та позитивна різниця дебіторської і кредиторської заборгованості передаються орендареві в оплатне строкове користування на умовах кредитного договору;
- оборотні матеріальні активи (засоби) орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу;
- ЄМК передається в оренду разом із правами та обов'язками юридичної особи, на балансі якої перебуває такий єдиний майновий комплекс.

При цьому договори оренди ЄМК є тривалими (від 10 до 49 років). Відповідно у процесі господарської діяльності орендаря виникає необхідність проведення модернізації, технічного переоснащення, використання амортизаційного фонду тощо.

Як наслідок, повернення ЄМК з оренди супроводжується низкою процедур (на відміну від звичайного повернення нерухомого майна) пов'язаних з проведенням інвентаризації майна, аудитом бухгалтерської звітності, розмежуванням державного (комунального) майна та майна орендаря, передачею майна на баланс новому балансоутримувачу, якого визначить уповноважений орган управління тощо.

Статтею 25 Закону про оренду визначено, що Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Разом з тим, на сьогодні є чинним Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затверджений наказом Фонду державного майна України від 07 серпня 1997 року № 847 (далі – Наказ Фонду № 847), однак він не відповідає вимогам Закону про оренду в частині затвердження відповідного документа Кабінетом Міністрів України, а також стосується повернення з оренди лише державних ЄМК.

При цьому до Фонду державного майна України (далі – Фонд) періодично надходять звернення місцевих органів самоврядування щодо надання Фондом консультації щодо повернення орендованих ЄМК які належать до комунальної власності.

За інформацією наявною у Фонді, наданою Міністерством розвитку громад та територій України і з відкритих джерел станом на 1 жовтня 2021 року чинними є близько 100 договорів ЄМК, а саме:

- 42 договори щодо державного майна орендодавцями за якими є регіональні відділення Фонду;
- 58 договорів щодо комунального майна орендодавцями за якими є представницькі органи місцевого самоврядування.

Саме у зв'язку зі складною процедурою повернення ЄМК з оренди виникає необхідність затвердження окремого нормативно-правового акта, який би регламентував порядок взаємодії сторін.

Крім того, наявність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановленого Кабінетом Міністрів України, передбачена частиною другою статті 25 Закону про оренду.

Враховуючи наведене Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди» (далі – проект постанови, акта).

### **Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:**

<b>Групи (підгрупи)</b>	<b>Так</b>	<b>Ні</b>
Громадяни		Так
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання,	Так	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва		Так

## **II. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є встановлення єдиного регламентованого порядку взаємодії власника орендованого ЄМК (в особі державного або комунального органу), орендодавця та орендаря під час повернення ЄМК з оренди після припинення або розірвання договору оренди.

## **III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону та Порядку.

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Опис альтернативи</b>
-------------------------	--------------------------

Альтернатива 1	<p><i>Залишення існуючої ситуації без змін.</i> У такому випадку Наказ Фонду № 847 залишиться чинним, тобто буде суперечити положенням Закону про оренду і сфера його застосування буде обмежена лише державним майном.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p><i>Прийняття регуляторного акта.</i> Прийняття запропонованого проекту постанови забезпечить встановлення єдиних підходів та вимог під час повернення з оренди ЄМК як державних, так і комунальних підприємств. Крім того, дозволить реалізувати вимоги статті 25 Закону про оренду щодо прийняття кабінетом Міністрів України відповідного порядку.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженого саме актом Кабінету Міністрів України унеможливило повернення майна з оренди.
Альтернатива 2	<p>Наявність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди, постановку його на баланс державному (комунальному) підприємству.</p> <p>Так, наприклад, проектом постанови запроваджується підписання тристороннього договору на проведення аудиту фінансової звітності, що забезпечить збереження інтересів всіх залучених сторін, у тому числі державних.</p>	Відсутні

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
	Оперативність повернення майна з оренди безпосередньо впливає на його стан та можливість його використання у виробничій діяльності балансоутримувача.	

Оцінка впливу на громадян не проводилась, оскільки положення проекту акта безпосередньо не стосується інтересів та діяльності громадян.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарів державних та комунальних одиниць майнових комплексів), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт, становитиме 100.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	100	0	0	0	100
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100,00	0	0	0	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати, пов'язані із судовими процесами (судовий збір та послуги адвоката). Відсутність чітко регламентованого порядку повернення орендованих ЄМК, особливо тих, які перебувають у комунальній власності, містить ризики виникнення спорів врегулювання яких можливе буде лише у содовому порядку. Як наслідок до врегулювання спірних ситуацій чинний орендар змушений буде нести витрати на сплату орендної плати, утримання такого майна до підписання актів приймання-передачі.
Альтернатива 2	Наявність Порядку повернення орендованих одиниць майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди,	Відсутні



Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
	<p>постановку його на баланс державному (комунальному) підприємству.</p> <p>У такому випадку чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на судові спори, сплату орендної плати, утримання майна тощо, на які він не розраховував при прийнятті рішення про не продовження договору оренди.</p>	

### ВИТРАТИ

**суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають унаслідок дії регуляторного акта**

№ з/п	Витрати	Наказ ФДМУ № 847	Проект постанови
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту постанови після його оприлюднення – 1 робоча година.	0	36,11 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	0	54,17 грн
3	Проведення інвентаризації орендованого ЄМК (15днів / 8 годин / 3 чоловіки)	21 666 грн	21 666 грн
4	Проведення оцінки ЄМК	150 000** грн	0
5	Залучення послуг експерта з оцінки невід'ємних поліпшень (не обов'язкова вимога проекту постанови)	0	100 000
6	Витрати на проведення аудиту	150 000*** грн	150 000 грн
7	Складання розподільчого балансу (2 дні/ 8 годин/ 2 чоловіки)	1 155,52 грн	1 155,52 грн
8	РАЗОМ (сума рядків 1+2+3+4+5+6+7), гривень	322 821,52 грн	272 911,8 грн
9	Кількість суб'єктів господарювання.	100	100
10	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	32 282 152 грн	27 291 180 грн

\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 36,11 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 15 грудня 2020 року № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік».

\*\* середня вартість проведення незалежної оцінки одного єдиного майнового комплексу за інформацією регіональних відділень Фонду. Слід взяти до уваги, що вартість оцінки залежить безпосередньо від величини ЄМК (зокрема, кількості інвентарних одиниць).

\*\*\* середня вартість проведення аудиту одного єдиного майнового комплексу за інформацією регіональних відділень Фонду. Слід взяти до уваги, що фіксована вартість послуг аудиторів залежить безпосередньо від величини ЄМК (зокрема, кількості інвентарних одиниць).

### ВИТРАТИ

**на одного суб'єкта господарювання малого підприємництва, які**

### виникають внаслідок дії регуляторного акта (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва не проводилися, оскільки дія регуляторного акта не стосується господарської діяльності представниками мікро- та малого підприємництва.

#### 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	Відсутність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженого саме актом Кабінету Міністрів, унеможливує проведення процедури повернення майна з оренди. - 32 282 152 грн.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди, постановку його на баланс державному (комунальному) підприємству - 27 291 180 грн.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	Наявність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди, постановку його на баланс державному (комунальному) підприємству. Так, наприклад, проектом постанови запроваджується	<b>Держава:</b> відсутні.  <b>Суб'єкти господарювання:</b> відсутні.	<b>Досягнення цілей державного регулювання.</b> Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання.

	<p>підписання тристороннього договору на проведення аудиту фінансової звітності, що забезпечить збереження інтересів всіх залучених сторін, у тому числі державних.</p> <p>Оперативність повернення майна з оренди безпосередньо впливає на його стан та можливість його використання у виробничій діяльності балансоутримувача.</p> <p>Наявність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди, постановку його на баланс державному (комунальному) підприємству.</p> <p>У такому випадку чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на судові спори, сплату орендної плати, утримання майна тощо, на які він не розраховував при прийнятті рішення про не продовження договору оренди</p>		
2. Альтернатива 1	<p><b>Держава:</b> відсутні.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> відсутні.</p>	<p>Відсутність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженого саме актом Кабінету Міністрів України унеможливає повернення майна з оренди.</p> <p>Витрати, пов'язані із судовими процесами (судовий збір та</p>	<p>Є гіршою серед запропонованих альтернатив, оскільки не дає змоги досягнути поставлених цілей державного регулювання оптимальним способом.</p>

		<p>послуги адвоката). Відсутність чітко регламентованого порядку повернення орендованих ЄМК, особливо тих, які перебувають у комунальній власності, містить ризики виникнення спорів врегулювання яких можливе буде лише у содовому порядку.</p> <p>Як наслідок до врегулювання спірних ситуацій чинний орендар змушений буде нести витрати на сплату орендної плати, утримання такого майна до підписання актів приймання-передачі.</p>	
--	--	--	--

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

Заходом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми є прийняття запропонованого проекту постанови

Проектом постанови встановлюється єдиний порядок проведення заходів для повернення майна ЄМК з оренди, які включають:

- проведення інвентаризації як щодо майна, яке було передане в оренду у складі ЄМК, так і щодо майна орендаря, з метою більш чіткого розмежування майна і, відповідно, складання розподільчого балансу;
- визначення балансоутримувача майна, яке повертається з оренди;
- проведення фінансового аудиту який дозволить, зокрема, визначити розмір амортизаційного фонду, який орендар не використав і який підлягає поверненню власнику орендованого ЄМК;
- складання розподільчого балансу;
- підписання акта повернення майна з оренди.

У разі перешкоджання чинним орендарем повернення єдиного майнового комплексу з оренди, зокрема у проведенні інвентаризації або відмови укласти договір про надання аудиторських послуг або здійснювати платежі за цим договором, орендодавець залишає за собою право повернути майно за «скороченою процедурою» - передати майно на баланс новому балансоутримувачу за останньою наявною інвентаризацією.



У такому випадку пропонується передбачити складання орендодавцем відповідного акта. Протягом 10 робочих днів орендар матиме право надати докази виконання вимог, які висуваються орендарю. Такий строк пояснюється тим, що відповідно до вимог Закону про оренду орендований ЄМК підлягає поверненню протягом 3 місяців від дати рішення про припинення договору оренди.

Також проектом постанови пропонується передбачити можливість притримання орендодавцем майна орендаря у випадку нанесення збитків або відсутності коштів на повернення залишку амортизаційного фонду. У такому випадку орендодавець приймає рішення про притримання необхідного майна до моменту поки орендар не розрахується з власником майна коштами.

Крім цього, проектом акта пропонується внести зміни до пункту 152 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, метою яких є запровадження на законодавчому рівні необхідності провести всі етапи аукціонів (класичний та голландський) щоб використати всі визначені законодавством можливості передати ЄМК в оренду, а не повертати його з оренди, зважаючи на тривалість такого процесу.

## 2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм впорядкування процедури контролю.

Фонду для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

## **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**

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат, пов'язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Передбачаються можливі витрати органу державної влади через збільшення часових витрат на здійснення певних дій з надання консультацій та роз'яснень (усних, письмових) суб'єктам господарювання – учасникам договірних відносин (тривалість – 1 рік).

### **Витрати на адміністрування регулювання**

Орендодавці ЄМК державного або комунального підприємства

(Фонд державного майна України (його регіональні відділення), академія наук України, представницькі органи місцевого самоврядування (уповноважені ними органи))

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру (години)	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	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25	1	100	6 625,00
2. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	100	6 625,00
3. Проведення інвентаризації орендованого ЄМК	360	66,25	1	100	2 385 000,00
Разом за рік	362	X	X	X	2 398 250 грн

\* Вартість умовних 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.

\*\* Витрати робочого часу: 66,25 – 1 робоча година працівника Фонду на посаді головного спеціаліста.

Таким чином, витрати органів влади на реалізацію положень проекту постанови орієнтовно становлять 2 398 250 грн. У свою чергу витрати суб'єкта господарювання потенційно становитимуть 27 291 180 грн.

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проекту постанови не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися контролюючими органами відповідно до компетенції.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Запропонований проект акта буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін до нормативно-правових актів, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Проект постанови набере чинності з дня його офіційного опублікування.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до державного бюджету і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта – не передбачено;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта - 100;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта - 272 911,8 грн на одного суб'єкта господарювання;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта – 32 години робочого часу на 1 суб'єкта на 1 рік;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно положень регуляторного акта – проект акта було оприлюднено на вебсайті Фонду.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість ЄМК які було повернуто з оренди;
- кількість ЄМК договори оренди яких було продовжено за результатами аукціону;
- кількість часу витраченого на повернення одного ЄМК.

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

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

Стосовно регуляторного акта Фондом буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, установлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості повернених з оренди єдиних майнових комплексів.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років після набрання ним чинності. За результатами даного відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності цього регуляторного акта здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності на підставі даних щодо укладення договорів оренди без проведення аукціону.

Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом за допомогою статистичних даних.

**Голова Фонду  
державного майна України**



**Дмитро СЕННИЧЕНКО**