

**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

Відповідно до статті 3 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) об'єктами оренди можуть бути, зокрема, єдині майнові комплекси підприємств, їхніх 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 викуповує 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.

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 проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди» (далі – проєкт постанови, акта).

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

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

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення власника орендованого ЄМК (в особі державного або комунального органу), орендодавця та орендаря чітко регламентованим порядком взаємодії у разі 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.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Ігнорування вимог статті 25 Закону про оренду та не затвердження Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди саме актом Кабінету Міністрів України. Залишити чинним Наказ Фонду № 847. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	На виконання вимоги статті 25 Закону про оренду затвердити Порядок повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди актом Кабінету Міністрів України. Найбільш доцільна альтернатива.

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	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. Оперативність повернення майна з оренди безпосередньо впливає на його стан та можливість його використання у виробничій діяльності балансоутримувача.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарів державних та комунальних єдиних майнових комплексів), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт, становитиме 101*.

Показник	Великі Середні	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	101	101
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100,00	100

* За інформацією, наявною у Фонді (43 договори), наданою Міністерством розвитку громад та територій України (49 договорів) та наявною у відкритому доступі на сайті Львівської міської ради (9 договорів) – станом на 26.05.2021.

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. Як наслідок чинний орендар змушений буде нести витрати на сплату орендної плати, утримання такого майна до підписання актів приймання-передачі.
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. У такому випадку чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на сплату орендної плати, утримання майно тощо, на які він не розраховував при прийнятті рішення про не продовження договору оренди.	

ВИТРАТИ

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

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту постанови після його оприлюднення – 1 робоча година.	36,11* грн	180,55 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	54,17 грн	270,85 грн
3	Витрати на проведення аудиту***	150 000 грн	150 000 грн
4	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $36,11+54,17 + 150000=$ грн.	150 090,28 грн	750 451,4 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання.	101**	101

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	15 159 118,28 грн	75 795 591,4 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».

** кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного та комунального майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 26.05.2021.

*** середня вартість проведення аудиту одного єдиного майнового комплексу за інформацією регіональних відділень Фонду. Слід взяти до уваги, що фіксована вартість послуг аудиторів відсутня. Ціна є договірною і залежить від багатьох чинників.

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, унеможливає проведення процедури повернення майна з оренди.
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.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця
--------------------------	-------------------	--------------------	----------------------------------

			альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p>Держава: 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>Оперативність повернення майна з оренди безпосередньо впливає на його стан та можливість його використання у виробничій діяльності балансоутримувача.</p> <p>Суб'єкти господарювання: 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 сплату орендної плати, утримання майно тощо, на які він не розраховував при прийнятті рішення про не продовження договору оренди.</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання.</p>
2. Альтернатива 1	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Держава: Відсутність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди,</p>	<p>Є гіршою серед запропонованих альтернатив, оскільки не дає змоги досягнути поставлених цілей державного</p>

		<p>затвердженого саме актом Кабінету Міністрів України унеможливиює повернення майна з оренди.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність Порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, затвердженого саме актом Кабінету Міністрів України унеможливиює повернення майна з оренди. Як наслідок чинний орендар змушений буде нести витрати на сплату орендної плати, утримання такого майна до підписання актів приймання-передачі.</p>	<p>регулювання оптимальним способом.</p>
--	--	--	--

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Частиною другою статті 25 Законом про оренду передбачено, що:

«У разі припинення договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний прийняти рішення про балансоутримувача єдиного майнового комплексу, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття єдиного майнового комплексу на баланс протягом трьох місяців з дати отримання рішення про припинення договору оренди ...».

Проектом постанови передбачено чіткий порядок проведення заходів для повернення майна ЄМК з оренди, які включають:

- проведення інвентаризації;
- визначення балансоутримувача майна, яке повертається з оренди;
- проведення аудиту;
- складання розподільчого балансу;
- підписання акта повернення майна з оренди.

Інвентаризацію пропонується проводити 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.

Аудит звітності орендаря або його структурного підрозділу, на балансі якого обліковується ЄМК, пропонується зробити обов'язковим. Аудит оплачуватиметься чинним орендарем або, у разі його відмови, орендодавцем з подальшим покладанням витрат на майбутнього орендаря.

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 не проводити дій, визначених проектом постанови, і повернути майно за «скороченою процедурою» - передати майно на баланс новому балансоутримувачу за останньою наявною інвентаризацією.

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 151 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, з метою унеможливлення настання ситуації, коли аукціон на продовження договору оренди ЄМК вважається таким, що не відбувся, а передати майно балансоутримувачу у стислі строки (як це передбачено договором) неможливо, 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
Фонд державного майна України (його регіональні відділення)**

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	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	101	6 691,25
2. Інші адміністративні процедури:					
надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	101	6 691,25
Разом за рік	2	X	X	X	13 382,5 грн
Сумарно за п'ять років	10	66,25	2	101	66 912,5 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.

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 - 101 ;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта - 150 090,28 грн на одного суб'єкта господарювання;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта – 2,5 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;

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

IX. 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 затверджених Фондом додаткових умов оренди відповідно до визначених критеріїв об'єкта оренди.


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