

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження
Переліку цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до
договорів оренди, укладених до набрання чинності Законом України «Про
оренду державного та комунального майна», в частині зміни цільового
призначення орендованого майна»**

I. Визначення проблеми

За загальним принципом, визначеним Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), державне та комунальне майно передається в оренду без визначення цільового призначення. Винятки становлять лише для єдиних майнових комплексів та майна особливого призначення (закладів культури, спорту, охорони здоров'я, соціально-культурного призначення, майна органів влади).

Нові договори (відповідно до Закону та Порядку) укладаються саме на таких засадах, однак чинні договори оренди, укладені відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в попередній редакції, передбачали собою певну мету використання.

Таким чином, існують договори оренди, за якими майно може використовуватися за визначеним цільовим призначенням, однак довготривалі договірні відносини і особливо характер здійснення підприємницької діяльності спонукають орендарів до зміни профілю діяльності, а відповідно і до зміни цільового призначення орендованого майна.

Орендарі, які уклали договори без закріплення певного виду діяльності, не обтяжені необхідністю погоджувати характер своєї діяльності на орендованому майні з орендодавцем.

Проте орендарі, які уклали договори оренди з чітким цільовим призначенням, не можуть на власний розсуд його змінювати без відповідного внесення змін до договору. З метою надання можливості таким орендарям змінювати напрям діяльності свого бізнесу пунктом 126 Порядку передбачено, що:

«126. Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається для договорів, укладених до набрання чинності Законом, *крім випадків*, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту)».

Саме на виконання положень пункту 126 Порядку розроблено проєкт наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Переліку цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до договорів

оренди, укладених до набрання чинності Законом України «Про оренду державного та комунального майна», в частині зміни цільового призначення орендованого майна» (далі – проект наказу, акта).

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

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

II. Цілі державного регулювання

Проект наказу розроблено на виконання пункту 126 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Затвердження переліків видів діяльності, в межах яких орендар (суб'єкт господарювання) може змінювати цільове використання об'єкта оренди без відповідного погодження з орендодавцем та відповідного внесення змін до договору.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

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

| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
|------------------|---|
| Альтернатива 1 | Залишити без уваги вимоги пункту 126 Порядку щодо права Фонду затверджувати перелік цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до договорів оренди, в частині зміни цільового призначення орендованого майна. |
| Альтернатива 2 | Розроблення нормативно-правового акта (регуляторного акта), яким будуть затверджені Переліки цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до договорів оренди, укладених до набрання чинності Законом України «Про оренду державного та комунального майна», в частині зміни цільового призначення орендованого майна. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|---|
| Альтернатива 1 | відсутні | Неможливість змінювати без додаткового погодження цільове призначення об'єкта оренди може призвести до дострокового припинення договірних відносин, а відповідно і втрати державного бюджету. Крім того, відсутність такої опції знижує конкурентоздатність державного майна на ринку нерухомості. |
| Альтернатива 2 | Можливість бізнесу на власний розсуд змінювати напрями своєї діяльності на орендованому майні упередить дострокове припинення договорів оренди та збільшить привабливість державного майна на ринку оренди нерухомості. | відсутні |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустімо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), які мають виконати вимоги регулювання, становитиме 16 191*.

| Показник | Великі Середні | Малі Мікро | Разом** |
|---|-------------------|---------------|---------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 7 199 *** | 4 799 | 11 998 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 60,00 | 40,00 | 100 |

* На прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна (16 191 станом на 30.09.2020).

** Без урахування 4 193 договорів оренди, укладених з орендарями відповідно до вимог п.10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу.

*** У тому числі орендарі за 87 договорами оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств.

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|--|---|
| Альтернатива 1 | відсутні | Неможливість змінювати без додаткового погодження цільове призначення об'єкта оренди може змусити бізнес достроково припинити договори. |
| Альтернатива 2 | Можливість бізнесу на власний розсуд змінювати напрями своєї | відсутні |

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|---------|
| | діяльності на орендованому майні упередить дострокове припинення договорів оренди та збільшить привабливість державного майна на ринку оренди нерухомості. | |

Регуляторний акт захищає інтереси як держави, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання державного майна, прямим результатом чого є поповнення Державного бюджету України.

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, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн. Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв розмови оператора «Укртелеком» становить 0,43 грн. Час для здійснення інформування становить до 5 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 60. $0,43 \times 5 \times 60 = 129$ грн. | 129 грн | 645 грн |
| 2 | Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, гривень. Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год* (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн. | 433,32 грн | грн |
| 3 | Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $60 + 433,32 = 493,32$ грн. | грн | 2 811,6 грн |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання. | 7 199 ** | 7 199 |
| 5 | Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн. | 4 048 141,68 грн | 20 240 708,4 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 чинних договорів оренди державного майна станом на 30.09.2020.

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 процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 4799 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, 40,00 (відсотків).

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

| № з/п | Витрати | За перший рік | За п'ять років |
|-------|--|---------------|----------------|
| 1 | Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн. Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, в тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв розмови оператора «Укртелеком» становить 0,43 грн. Час для здійснення інформування становить до 5 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 60. $0,43 \times 5 \times 60 = 129$ грн. | 129 грн | 645 грн |
| 2 | Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, гривень. Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год* (на один лист). Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 36,11 = 433,32$ грн. | 433,32 грн | грн |

| № з/п | Витрати | За перший рік | За п'ять років |
|-------|--|------------------|----------------|
| 3 | Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень 60+433,32 = 493,32 грн. | грн | 2 811,6 грн |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання. | 4 799*** | 4 799 |
| 5 | Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн. | 2 698 573,68 грн | грн |

*Порівняння чинного акта та проекту акта.

** 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 чинних договорів оренди державного майна станом на 30.09.2020.

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 | Невиконання пункту 126 Порядку не дає змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у пункті 2. |
| Альтернатива 2 | 4 | Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить можливість затвердження Фондом переліку цільових призначень, в межах яких можливе внесення змін до договорів оренди, в частині зміни цільового призначення орендованого майна. |

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Закон (стаття 16) та Порядок (пункти 122-131) визначають доволі обмежений перелік підстав для внесення змін до договору оренди державного або комунального майна, зокрема щодо цільового призначення використання об'єкта оренди.

Якщо орендар отримав майно за результатами аукціону, умови якого при цьому не містили обмежень щодо цільового призначення, то за загальним правилом орендар може змінювати цільове використання об'єкта оренди на власний розсуд.

З іншої сторони, пункт 126 Порядку встановлює обмеження, відповідно до якого внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення не допускається:

для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами яких орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням).

Таким чином, щоб дати можливість орендарям, які уклали договори оренди до введення в дію Закону, змінювати цільове призначення за договором, Фонд має затвердити відповідний перелік таких видів діяльності.

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.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

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. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання | 1 | 36, 11 | 1 | 16 191 | 584 657,01 |
| 2. Підготовка звітності за результатами регулювання | 1 | 36, 11 | 1 | 16 191 | 584 657,01 |
| 3. Інші адміністративні процедури: ** надання консультацій | 1 | 36, 11 | 1 | 16 191 | 584 657,01 |
| Разом за рік | 3 | X | X | X | 1 753 971,03 |
| Сумарно за п'ять років | X | X | X | X | X |

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

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 наказу 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 наказу 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;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість звернень орендарів про внесення змін до договору оренди щодо зміни цільового призначення;
- кількість додаткових угод до договору оренди в частині зміни цільового призначення використання орендованого майна.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів та орендодавців державного майна всіх організаційно-правових форм.

Проект наказу 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 звернень щодо зміни цільового призначення та фактично внесених змін до договору 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