

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди»

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) оцінка орендованого майна обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

Оцінка об'єктів оренди проводиться відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (далі – Методика), для відображення її результатів в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати. При цьому оцінка об'єктів оренди здійснюється на підставі незалежної оцінки, яку проводять суб'єкти оціночної діяльності. На сьогодні згідно з даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності мають право на провадження оціночної діяльності 2898 суб'єктів оціночної діяльності (у тому числі – 1109 фізичних осіб – підприємців).

Відповідно до статті 23 Закону про оренду орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачене договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Однак, на сьогодні Методика не містить норм, які регулюють питання оцінки орендованого майна, з урахуванням здійснених орендарем за власні кошти поліпшення такого майна, у разі продовження/поновлення дії договору оренди. Така ситуація призводить до зниження заінтересованості потенційних орендарів у використанні державного майна, у проведенні поліпшень орендованого майна, що в свою чергу призводить до неналежного використання такого майна та нанесення збитків державі.

Слід зазначити, що станом на 01 січня 2017 року за даними інформаційно-пошукової підсистеми (ІППС) «Етап – Оренда» загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, орендарів за якими стосується порушена проблема, становить 19 162 договори, у тому числі:

- 81 договір оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств ;
- 28 договорів оренди єдиних майнових комплексів структурних підрозділів державних підприємств;
- 18 696 договорів оренди нерухомого майна державних підприємств;
- 357 договір оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств.

З розвитком орендних відносин настала нагальна потреба внесення змін до Методики, зокрема, встановлення методичних засад визначення вартості орендованого майна під час продовження/поновлення договору оренди з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти.

З огляду на зазначене, Фонд державного майна України розробив проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди» (далі – Проект).

Дія Проекту розповсюджується на:

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є удосконалення методичного забезпечення оцінки об'єктів оренди, підвищення привабливості об'єктів оренди для потенційних орендарів, збереження та удосконалення державного майна, що перебуває в оренді, стимулювання орендарів до поліпшення орендованого майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Внести зміни, запропоновані Проектом	Забезпечить суб'єктів оціночної діяльності процедурою визначення вартості орендованого майна з урахуванням вартості невід'ємних поліпшень, що здійснені орендарем під час оренди за власні кошти, під час проведення оцінки орендованого майна у разі продовження/поновлення дії договору оренди.
2. Не вносити зміни, запропоновані Проектом	У такому випадку залишиться не врегульованим питання оцінки орендованого майна, що містить здійснені орендарем за власні кошти поліпшення такого майна, у разі продовження/поновлення дії договору оренди.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Удосконалення методичного забезпечення оцінки об'єктів оренди, підвищення	Відсутні

	привабливості об'єктів оренди для потенційних орендарів, збереження та удосконалення державного майна, що перебуває в оренді, стимулювання орендарів до поліпшення орендованого майна.	
2. Не прийняття Проекту	Призведе до відсутності попиту на об'єкти оренди державного майна, неналежного використання орендованого державного майна та нанесення збитків державі	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Сприятиме якісній оцінці об'єктів оренди, встановленню методичних засад визначення вартості орендованого майна під час продовження/поновлення дії договору оренди з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за власні кошти за період оренди.	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Відсутність норм, які регулюють питання оцінки орендованого майна під час продовження/поновлення дії договору оренди з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за власні кошти за період оренди.	Відсутні

На сьогоднішній день в Інформаційній пошуковій підсистемі «Етап-Оренда», яку веде Фонд державного майна, обліковується 81 діючих договорів оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств та 28 договорів оренди цілісних майнових комплексів структурних підрозділів державних підприємств, орендарями яких є суб'єкти господарювання, на яких вплинуть зміни, передбачені Проектом. Такі суб'єкти належать до великих та середніх суб'єктів господарювання.

Також безпосередніми користувачами Порядку та змін до нього є суб'єкти оціночної діяльності – виконавці робіт з оцінки державного майна. Відповідно до даних Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну

оціночну діяльність в Україні» веде Фонд державного майна України, на сьогодні мають право на провадження оціночної діяльності 2898 суб'єктів оціночної діяльності (у тому числі – 1109 фізичних осіб – підприємців). Такі суб'єкти оціночної діяльності відносяться до малих та мікро суб'єктів господарювання.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	81	28	2898	1109	4116
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	2	0,6	70,4	27	100

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Дія Проекту не впливає на сферу інтересів громадян.

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	витрати відсутні (у разі прийняття Проекту суб'єкти господарювання ознайомлюються зі змінами до актів Кабінету Міністрів України безкоштовно)	витрати відсутні
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	не передбачені	не передбачені
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	не передбачені	не передбачені
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	не передбачені	не передбачені
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	не передбачені	не передбачені

6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	не передбачені, зміни до актів Кабінету Міністрів України підлягають офіційному оприлюдненню та знаходяться у вільному доступі в мережі Інтернет	не передбачені
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	не передбачені	не передбачені
8	Інше (уточнити), гривень	ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, – 30 хв, що складає 9,67грн $((19,34*30)/60)$	не передбачено, ознайомлення відбувається одноразово після прийняття Проекту
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	9,67 грн	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	суб'єкти великого підприємництва – 81 суб'єкти середнього підприємництва – 28	не передбачено
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	783,27 (суб'єкти великого підприємництва) 270,76 (суб'єкти середнього підприємництва)	не передбачено
12	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання, гривень	1054,03	не передбачено

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання:

4116 (одиниць), у тому числі малого підприємництва – 2898 суб'єкти оціночної діяльності та мікропідприємництва – 1109 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 70,4 відсотків.

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) Формула: <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i>	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	не передбачені
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування Формула: <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) Формула: <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені

	<i>одному суб'єкту малого підприємництва</i>			
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) <i>Формула:</i> <i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
5	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	не передбачені	не передбачені
6	Разом, гривень <i>Формула:</i> <i>(сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</i>	витрати відсутні	X	не передбачені
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	4116	не передбачені	не передбачені
8	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> <i>відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)</i>	витрати відсутні	X	не передбачені
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	не передбачені

10	<p>Процедури організації виконання вимог регулювання</p> <p><i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i></p>	<p>ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, – 30 хв, що складає 9,67 грн ((19,34*30)/60)</p>	<p>витрати відсутні (ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово)</p>	<p>не передбачені</p>
11	<p>Процедури офіційного звітування</p> <p><i>Формула:</i> <i>витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік</i></p>	<p>витрати відсутні (Проект не передбачає процедури офіційного звітування)</p>	<p>витрати відсутні</p>	<p>не передбачені</p>
12	<p>Процедури щодо забезпечення</p>	<p>витрати відсутні</p>	<p>витрати відсутні</p>	<p>не</p>

	процесу перевірок <i>Формула:</i> витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік	(Проект не передбачає процедур щодо забезпечення процесу перевірок)		передбачені
13	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
14	Разом, гривень <i>Формула:</i> (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	9,67	X	відсутні
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	4007	витрати відсутні	відсутні
16	Сумарно, гривень <i>Формула:</i> відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	38747,69*	X	відсутні

* витрати є одноразовими

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Реалізація норм Проекту не передбачає бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу).

3. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	Витрати відсутні	Витрати відсутні
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання	38747,69	Витрати відсутні

	регулювання та звітування		
3	Сумарні витрати малого підприємства на виконання запланованого регулювання	38747,69	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємства	Витрати відсутні	Витрати відсутні
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	38747,69*	Витрати відсутні

* витрати є одноразовими

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
Збереження чинного регулювання зазначених питань	1	У разі залишення існуючої на даний час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття Проекту	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	відсутні	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття нормативно-правового акта	Прийняття Проекту забезпечить удосконалення процедури оцінки орендованого майна, врахування вартості невід'ємних поліпшень, що є власністю орендаря, під час проведення оцінки орендованого майна у разі продовження/поновлення дії договору оренди, що сприятиме підвищенню привабливості об'єктів оренди для потенційних орендарів, збереженню та удосконаленню	відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей: -урегулювання питання, визначення вартості орендованого майна під час продовження/поновлення договору

	державного майна, що перебуває в оренді.		<p>оренди 3 урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти;</p> <p>-підвищення інтересу у потенційних орендарів щодо укладення, а у орендарів щодо продовження/ поновлення договору оренди державного майна;</p> <p>-збільшення надходжень до Державного бюджету від сплати орендної плати;</p> <p>-підвищення заінтересованості у орендарів проводити поліпшення орендованого майна.</p>
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Збереження чинного регулювання зазначених питань	У разі збереження чинного регулювання зазначених питань не будуть приведені у відповідність норми Методики, зокрема, встановлення методичних засад визначення вартості орендованого майна під час продовження/поновлення договору оренди з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти, що є неприйнятним. На підставі викладеного можна дійти висновку, що	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.

	ця альтернатива є неприйнятною.	
Прийняття Проекту	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.	Позитивно на дію Проекту як регуляторного акта впливає те, що він викладений прозоро та чітко, а також відповідає вимогам актів вищої та однакової юридичної сили.

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

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми, є прийняття змін до Методики, що передбачаються Проектом, у тому числі:

врегулювання питання оцінки орендованого майна, з урахуванням здійснених орендарем за власні кошти поліпшень такого майна, у разі продовження/поновлення дії договору оренди;

чітке визначення часток держави та орендаря шляхом розподілу майна зазначених суб'єктів за джерелами його формування;

усунення ризиків держави, пов'язаних із неналежним веденням господарської діяльності орендарем єдиного (цілісного) майнового комплексу.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із Міністерством фінансів України, Міністерством економічного розвитку і торгівлі України та Державною регуляторною службою;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення правової експертизи.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання під час проведення оцінки єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, під час продовження/поновлення договору оренди;

суб'єктам господарювання – орендарям – ознайомлення з регуляторним актом.

Дії органів державної влади – органам приватизації, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування взяти до відома та використовувати у роботі.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація змін до Методики не потребує додаткового фінансування з Державного бюджету України та додаткових витрат суб'єктів господарювання, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта.

Прийняття запропонованого Проекту сприятиме впорядкуванню процедури оцінки орендованого майна, з урахуванням здійснених орендарем за власні

кошти поліпшень такого майна, у разі продовження/поновлення дії договору оренди. Прийняття та оприлюднення Проекту в установленому порядку забезпечить доведення його до відома органів приватизації, суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Прийняття Проекту не приведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері оренди, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі на підставі того, що Методика, до якої вносяться зміни Проектом, не має обмеження дії в часі.

Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Основними показниками результативності Проекту є:

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти оціночної діяльності, суб'єкти господарювання - орендарі);

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

кількість звітів про незалежну оцінку єдиних (цілісних) майнових комплексів, переданих в оренду;

кількість розрахунків орендної плати за оренду єдиного (цілісного) майнового комплексу під час продовження/поновлення договору оренди.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду державного майна, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом державного майна України її думки з приводу результативності заходів, що запроваджуються актом.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд державного майна здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки,

визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності зазначеним Проектом шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Результативність змін, що вносяться до Проекту, вивчатиметься Фондом державного майна України протягом року з дати набрання чинності актом в процесі повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності дії Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності дії Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, тел/факс 200-30-73, 200-36-32).

В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко

«_____» _____ 2017 року