

# Аналіз регуляторного впливу до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно»

## I. Визначення проблеми

Частиною другої статті 17 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) визначено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна.

Слід відмітити, що у зв'язку з введенням в дію Закону Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786, діє лише в частині, яка не суперечить вимогам Закону. Крім того, Законом не передбачено наявність саме такої методики, передбачена наявність Методики розрахунку орендної плати за державне майно.

Таким чином, передача державного майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних підзаконних актів які б деталізували положення Закону.

З огляду на зазначене, а також на виконання пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону, постала потреба в розробленні відповідного нормативного акта.

Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно» (далі – проект акта, постанови), яким визначатимуться:

- формули розрахунку місячної орендної плати;
- чітка методологія розрахунку погодинної/добової орендної плати;
- форма розрахунку орендної плати;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на отримання майна в оренду без аукціону;
- орендні ставки для орендарів, які мають право на продовження договору оренди відповідно до законодавства, яке було чинним до набрання чинності Законом.

Оскільки Законом передбачено використання Методики розрахунку орендної плати за державне майно у випадку, якщо органом місцевого самоврядування не затверджено власну методику для комунального майна, існує необхідність створення *універсального* 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

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та чітких механізмів розрахунку орендної плати (річної, місячної, добової, погодинної), а також механізму нарахування індексу інфляції.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» та за результатами обговорення проблемних питань представниками підрозділів Фонду та його регіональних відділень.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити чинний регуляторний акт (Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786).  Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2	Прийняття нового регуляторного акта.  Відповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».  Найбільш доцільна альтернатива.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786, не відповідає

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
		положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», оскільки Законом такого акта Кабінету Міністрів України не передбачено.
Альтернатива 2	Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального майна», а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону – механізмом розрахунку орендної плати в залежності від статусу орендаря.	відсутні

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), що мають виконати вимоги регулювання, становитиме 17 467\*.

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	7 824***	5 216	13 040
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 (17 467 станом на 01.01.2020).

\*\* Без урахування 4427 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 70 договорами оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786, не відповідатиме положенням Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного і комунального

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
		майна», оскільки Законом такого акта Кабінету Міністрів України не передбачено.
Альтернатива 2	Забезпечить виконання положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», а також орендарів, які мають право на укладення договору оренди без проведення аукціону – механізмом розрахунку орендної плати в залежності від статусу орендаря.	відсутні

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**  
(порівняння чинного акта та проекту акта)

№ з/п	Витрати	Чинна Методика	Проект
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 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн.	7,2 грн	7,2 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. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 28,31 = 339,72$ грн.	339,72 грн	339,72 грн

№ з/п	Витрати	Чинна Методика	Проект
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $7,2+339,72+226,48= 346,92$ грн.	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання.	7 824**	7 824
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	2 714 302,08 грн	2 714 302,08 грн

\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 рік».

\*\* Кількість чинних договорів оренди державного майна станом на 01.01.2020.

### **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: 5231 (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	Чинна Методика*	Проект
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку. 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 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувань від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 60$ грн.	7,2 грн	7,2 грн
2	Витрати на опрацювання та передачу	339,72 грн	339,72 грн

№ з/п	Витрати	Чинна Методика*	Проект
	письмового інформування факсом або електронною поштою, гривень Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 роб. год** (на один лист). Середня кількість інформувачів від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ роб. год} \times 12 \times 28,31 = 339,72 \text{ грн.}$		
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $7,2 + 339,72 + 56,62 = 403,4 \text{ грн.}$	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	5 216 ***	5 216
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	1 809 534,72 грн	1 809 534,72 грн

\*Порівняння чинного акта та проекту акта.

\*\* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 28,31 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 рік».

\*\*\* Кількість чинних договорів оренди державного майна станом на 01.01.2020.

#### 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 балу
Альтернатива 1	1	Збереження чинного регулювання 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 встановить єдині методологічні підходи щодо розрахунку орендної плати під час передачі державного майна без проведення аукціону.

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

##### 1. Механізм дії регуляторного акта.

Відповідно до Закону передача державного майна в оренду відбувається на аукціоні. При цьому статтею 15 Закону передбачені виключення з цього загального принципу – певні категорії орендарів мають право на укладення договору оренди без аукціону. Як наслідок, розмір орендної плати формується не на основі ринкового попиту, а відповідно до методики.

Проектом постанови пропонується залишити перевірений практикою механізм розрахунку орендної плати на основі незалежної оцінки та розміру орендної ставки (в залежності від мети використання/орендаря). Таким орендарям як державні бюджетні установи, Пенсійний фонд України, інші

установи, які повністю фінансуються за рахунок державного бюджету, буде встановлено річну орендну плату 1 грн/рік.

У свою чергу іншим орендарям, які мають право оренди без аукціону і які не утримуються/фінансуються з державного або місцевого бюджету, будуть встановлені диференційовані орендні ставки.

Проектом акта також передбачається врегулювати порядок індексації орендної плати.

Чинну Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786, буде визнано такою, що втратила чинність.

## 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 веб-сайті;

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 підприємства	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (за рік),
--	-----------------------------------	--	---	---	--

(розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)		категорії (заробітна плата)	суб'єкта	процедури регулювання	грн
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	28,31	1	17467	494490,77
2. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	28,31	1	17467	494490,77
3. Інші адміністративні процедури: **  надання консультацій	1	28,31	1	17 467	494490,77
Разом за рік	3	X	X	X	1483472,31
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 = 28,31 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 14 листопада 2019 року № 294-IX «Про Державний бюджет України на 2020 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 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;
- 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 договорів оренди, під час укладення яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за державне майно;
- кількість договорів оренди, під час внесення змін до яких застосовувалась Методика розрахунку орендної плати за державне майно.

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

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 нових договорів оренди та договорів, у які вносилися зміни з урахування положень Методики розрахунку орендної плати за державне майно.

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**