

**Аналіз регуляторного впливу  
проекту постанови Кабінету Міністрів України  
«Про Примірні договори оренди державного майна»**

**I. Визначення проблеми**

Верховною Радою України прийнято Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна України», статтю 16 якого, зокрема, визначено, що договір оренди майна державної власності формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

З огляду на зазначене, а також на виконання пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», постала потреба розроблення відповідного нормативного акта.

Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про Примірні договори оренди державного майна» (далі – проект акта, проект постанови КМУ).

Зазначеною постановою затверджуються Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Примірний договір оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до державної власності.

Наразі кількість чинних договорів оренди державного майна становить 17 467 (за даними на кінець 2019 року).

Як сторона договірних орендних відносин держава має забезпечити ефективне використання належного їй майна, його схоронність та прибутковість.

Надходження від плати за оренду державного майна зараховуються до доходів загального фонду Державного бюджету України, які є джерелом виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення, та спрямовуються, в першу чергу, на фінансування захищених статей видатків державного бюджету.

Так, Законом України «Про Державний бюджет України на 2019 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном було встановлено у розмірі 1,2 млрд грн. Органами приватизації у 2019 році забезпечено надходження коштів від оренди державного майна до Державного бюджету України в розмірі 1 554, 898 млн грн.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено у розмірі 4,1 млрд грн.

Форми типових договорів оренди, якими до цього часу керувалися учасники орендних відносин, було затверджено наказом Фонду державного

майна України від 23 серпня 2000 року № 1774, «Про затвердження договорів оренди», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21 грудня 2000 року за №№ 930/5151, 931/5152. Наказ було розроблено на виконання вимог частини другої статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-ХІІ від 10 квітня 1992 року, відповідно до якої «укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України».

Потрібно зазначити, що розроблення нового нормативного акта зумовлено не тільки вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна».

Проектом акта передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- необхідність врахувати нові підходи щодо оренди державного та комунального майна, зокрема, щодо визначення вартості об'єкта оренди; страхування об'єкта оренди; особливостей оренди об'єктів культурної спадщини; механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

- необхідність визначення прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

- забезпечення схоронності державного майна;

- створення універсального документа-основи (оскільки Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» передбачено можливість у разі якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна).

Основними групами (підгрупами), на які проблема справляє вплив є:

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

Урегулювання зазначених проблемних питань не може бути здійснено за допомогою ринкових механізмів або за допомогою чинних регуляторних актів чи шляхом внесення змін до них.

Проблема може бути розв'язана за допомогою прийняття нового регуляторного акта.

## 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 універсального документа, яким керуватимуться сторони договірних орендних відносин, а також визначення єдиного підходу до вирішення проблемних витань, пов'язаних із реалізацією новацій, визначених Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

Регуляторний акт розроблено з метою забезпечення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди державного майна.

## 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 (наказ Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774).  Невідповідність вимогам 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	Невідповідність вимогам

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
		Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються Кабінетом Міністрів України. Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності державного майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до державного бюджету.
Альтернатива 2	Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна», відповідно до якого Примірні договори оренди затверджуються Кабінетом Міністрів України. Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; схоронності державного майна; виконання договірних умов; надходжень коштів від оренди до державного бюджету.	відсутні

*Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Припущено, 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***	5216	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 4 427 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	Невідповідність вимогам Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Незабезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін.
Альтернатива 2	Виконання Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного і комунального майна». Забезпечення: єдності вимог до оформлення договірних відносин; виконання договірних умов; визначення прав та обов'язків сторін.	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	Чинний наказ	Проект постанови КМУ
1	Витрати, пов'язані з інформуванням засобами телефонного зв'язку, грн Тарифи послуг мобільних операторів включають безкоштовні дзвінки в мережі мобільного оператора та	7,2 грн	7,2 грн

№ з/п	Витрати	Чинний наказ	Проект постанови КМУ
	достатню кількість хвилин безкоштовного зв'язку на номери телефонів інших операторів зв'язку, у тому числі стаціонарні. Середня вартість 1 хв. розмови оператора «Укртелеком» становить 0,2 грн. Час для здійснення інформування становить до 3 хвилин. Середня кількість інформувачів від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $0,2 \times 3 \times 12 = 7,2$ грн		
2	Витрати на опрацювання та передачу письмового інформування факсом або електронною поштою, грн Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 р. год* (на один лист). Середня кількість інформувачів від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ р. год.} \times 12 \times 28,31 = 339,72$ грн	339,72 грн	339,72 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн $7,2 + 339,72 = 346,92$ грн	346,92 грн	346,92,4 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	7 824	7 824
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	2714302,08 грн	2714302,08 грн
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн	13571510,4 грн	13571510,4 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».

## 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: 5216 (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	Чинний наказ*	Проект постанови КМУ
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 інформуваль 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, грн Витрати на підготовку листа-інформування становлять 1 р. год.** (на один лист). Середня кількість інформуваль від одного суб'єкта господарювання на рік становить 12. $1 \text{ р. год.} \times 12 \times 28,31 = 339,72$ грн	339,72 грн	339,72 грн
3	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), грн $7,2 + 339,72 = 346,92$ грн	346,92 грн	346,92 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання	5216	5216
5	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	1809534,72 грн	1809534,72 грн
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання за 5 років, грн	9047673,6 грн	9047673,6 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».

#### 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

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 вимоги до оформлення договірних відносин у сфері оренди державного майна

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

### 1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття на заміну наказу Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774 «Про затвердження договорів оренди» запропонованого проекту постанови КМУ, з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», та фактична реалізація його положень.

Реалізація положень проекту постанови КМУ сприятиме забезпеченню єдиного підходу до оформлення договірних орендних відносин, визначеного вимогами закону.

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

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається встановити єдині вимоги до оформлення договірних орендних відносин.

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 функцій сторони договору (орендодавця) (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	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 КМУ 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 постанови КМУ буде діяти до прийняття змін до акта, 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 акта набере чинності з дня його офіційного опублікування, але не раніше введення в дію Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна».

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

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- час, що витратиметься суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта;
- кількість нових договорів оренди державного майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди державного майна;

- кількість припинених договорів оренди державного майна.

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

Проект постанови КМУ 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».

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, 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.

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

У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акту.

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Дмитро СЕННИЧЕНКО**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 року