

Аналіз регуляторного впливу до проєкту Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна»

I. Визначення проблеми

Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) визначено правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна, та суттєво змінено підходи до оренди державного та комунального майна, визначені Законом України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», який втратив чинність.

Законом про оренду встановлені особливості передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна. Тому виникла необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

Цивільним кодексом України передбачено загальні положення про найм (оренду) щодо договору найму, плати за користування майном, правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму тощо, тоді як Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання, ніж положеннями цього Кодексу.

У свою чергу Господарським кодексом України, зокрема статтею 287, встановлена норма щодо оренди державного та комунального майна яку необхідно привести у відповідність до Закону про оренду.

Також необхідно привести у відповідність до Закону про оренду інші положення Господарського кодексу України.

Отже, в процесі реалізації цих актів у суб'єктів орендних відносин під час оренди державного та комунального майна виникають різночитання щодо механізму їх застосування.

Крім того, відповідно до Науково-правового висновку відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького від 09.04.2021 № 126/138 стосовно тлумачення положень нормативних актів про оренду державного та комунального майна норми Цивільного кодексу України та Закону про оренду містять суперечності з питань продовження договорів оренди положення Закону про оренду і потребують додаткового врегулювання.

Враховуючи наведене, Фондом державного майна України було розроблено зазначений проєкт Закону, яким пропонується врегулювати спірні питання щодо оренди державного та комунального майна.

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 врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна, визначених у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України з нормами, визначеними у Законі про оренду, зокрема, щодо:

- правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму;
- правових наслідків непередання майна наймачеві;
- прав третіх осіб на річ, передану у найм;
- ремонту речі, переданої у найм;
- поліпшення наймачем речі, переданої у найм;
- права наймодавця відмовитися від договору найму;
- розірвання договору найму на вимогу наймодавця.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Альтернативи визначено з огляду на вимоги Закону про оренду.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити чинними норми у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна.</p> <p>Відсутність єдиного підходу щодо оренди державного та комунального майна визначеного нормами Закону про оренду та не врегулювання їх з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Прийняття регуляторного акта</p> <p>Внести зміни до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України щодо оренди державного та комунального майна, враховуючи норми до Закону про оренду.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.
Альтернатива 2	Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України врегулює передачу майна в оренду, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна з нормами визначеними Законом про оренду, що дасть можливість уникнути судових позовів.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Фонд не володіє інформацією щодо договорів оренди майна комунальної форми власності.

Проект Закону України «Про внесення зміни до деяких законодавчих актів України щодо оренди державного та комунального майна» не має безпосереднього впливу на інтереси громадян.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом**
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	722	1202	3127	19003	24054
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	3	5	13	79	100

на прикладі орендних відносин щодо державного та комунального майна за даними веб-сайту Прозоро Продажі стосовно кількості діючих договорів оренди (станом на 18.01.2022)

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Законом про оренду, який є спеціальним нормативно-правовим актом, визначено інше регулювання окремих питань передачі майна в оренду ніж положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p> <p>Як наслідок – у разі виникнення спірних ситуацій чинний орендар змушений буде нести витрати на оплату судових позовів.</p>
Альтернатива 2	<p>Внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України забезпечить чітке врегулювання питань щодо оренди державного та комунального майна.</p> <p>У такому випадку чинний орендар та орендодавець не витрачають коштів на врегулювання спірних питань.</p>	<p>Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться неврегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання (розділ II).</p>

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

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26*грн	196,3 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	294,45 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів у державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
4	Витрати на сплату судового збору (мінімальні)	2481**** грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	1924**	1924**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	23432684,6 грн	944203 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro)

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 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: 22130 (одиниця).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 92 (відсотки).

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

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26 грн	39,26* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	58,89 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів в державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
	Витрати на сплату судового збору(мінімальні)	2481****грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень 36,11+54,17+9600= 9690,28 грн.	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	22130**	22130**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	269524589,5 грн	10860297,5 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-ІХ «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** Кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт станом на 18.01.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro).

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-ІХ «Про Державний бюджет України на 2022 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 бала
Альтернатива 1	1	Відсутність врегулювання норм Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить швидко та чітку передачу державного та комунального майна в оренду та як наслідок – збільшення кількості укладених договорів та надходження суми орендної плати до бюджету.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p>Держава: Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю державного та комунального майна в оренду. Забезпечується врегулювання окремих питань передачі державного та комунального майна в оренду визначеними в Законі про оренду та положеннями Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України. Зменшення зловживань з боку орендарів при укладанні договорів оренди.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Чинний орендар не витрачає зайвих власних коштів на сплату послуг юристів та адвокатів при врегулюванні спірних питань, які визначені в Законі про оренду та положеннях Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Протягом першого року після прийняття регуляторного акту залишаться неврегульовані питання, які передбачені в цілях державного регулювання. Загальна сума витрат на</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Обрання зазначеної альтернативи вбачається найбільш оптимальним, що дозволяє досягти цілей державного регулювання та надасть можливість створити умови для ефективного надання в оренду державного та комунального майна.</p>

		адміністрування становитиме 292957274,1 грн	
2. Альтернатива 1	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Держава: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами, визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна, призведе до виникнення правової колізії та як наслідок – до судових позовів. Умовні витрати становитимуть 338229307,5 грн.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність врегулювання вимог Закону про оренду з нормами визначеними у Цивільному кодексі України та Господарському кодексі України щодо оренди державного та комунального майна призведе до зайвих витрат орендаря під час врегулювання спірних питань при оренді державного та комунального майна. Загальна сума витрат становитиме 304761774,6 грн</p>	Є гіршою серед запропонованих альтернатив, оскільки не дає змоги досягнути поставлених цілей державного регулювання оптимальним способом.

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

1. Механізм дії регуляторного акта.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є внесення змін до Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України з метою приведення у відповідність з нормами, визначеними у Законі про оренду.

Зокрема, у Цивільному кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо договору найму;

правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму; правових наслідків непередання майна наймачеві; прав третіх осіб на річ, передану у найм; ремонту речі, переданої у найм; поліпшення наймачем речі, переданої у найм; права наймодавця відмовитися від договору найму; розірвання договору найму на вимогу наймодавця; форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; державної реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм; форми договору найму транспортного засобу; страхування транспортного засобу.

Також у Господарському кодексі України пропонується врегулювати норми статті 287 «Оренда державного та комунального майна» відповідно до Закону про оренду.

Крім того, у Господарському кодексі України буде врегульовано питання стосовно оренди державного та комунального майна щодо оренди майна у сфері господарювання; умов договору оренди; основних прав та обов'язків орендаря; орендної плати; викупу (приватизації) об'єкта оренди; припинення договору оренди.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм під час укладання договорів оренди, продовження договорів оренди, здійснення поліпшень та ремонту майна, переданого в оренду, орендної плати та інші особливості щодо оренди державного та комунального майна.

Фонду державного майна України 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

Витрати на адміністрування регулювання оренди державного та комунального майна:

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) та сплату судового збору	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* (за рік), грн
1. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25**	1	24054	1593577,5
2. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	24054	1593577,5
3. Витрати на судове представництво	3	2679,75***	1	24054	64458706,5
Разом за рік	5	X	X	X	67645861,5 грн
Сумарно за п'ять років	25	X	X	24054	338229307,5 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 на посаді головного спеціаліста.

*** Вартість витрат на судове представництво визначається як сума мінімальних витрат на сплату судового збору 2481 грн та витрат 3 годин робочого часу 198,75 грн працівника 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 закону 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

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість оприлюднених в електронній торговій системі оголошення про передачу державного та комунального майна в оренду;
- кількість проведених аукціонів з оренди державного та комунального майна;
- кількість договорів оренди державного та комунального майна.

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

Проект закону 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 державного майна України 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 укладених органами приватизації договорів оренди державного майна.

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.

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**



Ольга БАТОВА