

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження
критеріїв для визначення об'єктів державної власності, щодо яких рішення
про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом
державного майна України»**

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 16 Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами.

Відповідно до пункту 54 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), додаткові умови оренди майна розробляються орендодавцем на підставі пропозицій балансоутримувача, уповноваженого органу управління або з власної ініціативи орендодавця.

Аналіз чинних станом 31.03.2021 договорів оренди (15510 договорів укладених до і після набрання чинності новим Законом) засвідчив таку структуру договорів, укладених регіональними відділеннями Фонду державного майна України (далі – Фонд) в залежності від площі об'єкта оренди:

- до 100 кв. м. – 10120 договорів;
- від 100 до 500 кв. м – 3656 договорів;
- від 500 кв. м – 1483 договори (864 з яких укладені з органами влади з річною орендною платою 1 грн, 619 – комерційні договори);
- єдині майнові комплекси та інше майно (яке не має чіткої площі) – 251 договір.

Таким чином, питома вага договорів оренди єдиних майнових комплексів та нерухомого майна, площею більше ніж 500 кв. м. становить менше 10% всіх договорів оренди. Орієнтовна місячна орендна плата за всіма договорами оренди становить близько 110 млн грн. При цьому 72,5 відсотки від зазначеної суми (80,1 млн грн) надходить саме від договорів оренди єдиних майнових комплексів та нерухомого майна, площею більше ніж 500 кв. м.

Слід зауважити, що укладення та виконання договірних зобов'язань за договорами оренди єдиних майнових комплексів та нерухомого майна великої площі (більше 500 кв. м.) тісно пов'язані з залученням інвестицій у вигляді реконструкції, поліпшення або технічного переоснащення (модернізації) об'єкта оренди. Це стосується в першу чергу інфраструктурних об'єктів, які перебувають у сфері Міністерства інфраструктури або Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства.

Беручи до уваги, що оренда таких об'єктів має безпосередній вплив на економіку певного регіону, випуск певної продукції або надання послуг населенню, а також є джерелом наповнення державного бюджету виникає необхідність запровадити уніфікований підхід до розробки і затвердження додаткових умов до договорів оренди відповідного майна.

З цією метою Фонд (як центральний орган виконавчої влади який здійснює державну політику у сфері оренди державного майна) вбачає за необхідне

скористатись правом, передбаченим абзацом третім пункту 54 Порядку та затвердити перелік критеріїв для об'єктів оренди, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов буде прийматися безпосередньо Фондом.

Проектом наказу Фонду «Про затвердження критеріїв для визначення об'єктів державної власності, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом державного майна України» пропонується затвердити критерії об'єкта оренди, що належить до державної власності, щодо якого рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом державного майна України, а саме:

площа об'єкта оренди становить 500 або більше квадратних метрів;
об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного підприємства (його відокремлений структурний підрозділ) незалежно від площі окремих об'єктів нерухомого майна, що входить до його складу, договір оренди якого продовжується за результатами проведення аукціону.

Слід відмітити, що Законом передбачена наявність основних та додаткових умов оренди. Перелік додаткових умов оренди наведений у пункті 54 Порядку. При цьому наявність додаткових не є обов'язковим при оголошенні аукціону. Додаткові умови розробляються орендодавцем на підставі пропозицій балансоутримувача, уповноваженого органу управління або з власної ініціативи орендодавця (абзац перший пункту 54 Порядку).

Таким чином, лише той об'єкт оренди, площа якого більше 500 кв. м. і щодо якого запропоновано додаткові умови, буде проходити процедуру погодження таких умов безпосередньо Фондом.

Необхідність затвердження Фондом додаткових умов оренди щодо єдиних майнових комплексів обумовлена підставами, наведеними у цьому розділі а також тим фактом, що при продовженні договору оренди таких об'єктів можливість переглядати додаткові умови уповноважено орендодавця (абзац шостий пункту 144 Порядку). Повноваження Кабінету Міністрів України щодо затвердження додаткових умов оренди єдиних майнових комплексів обмежується лише передачею нового об'єкта в оренду, а не продовження (стаття 14 Закону).

Єдиний майновий комплекс включено до проекту наказу саме як «критерій», оскільки він складається як з рухомого та і з нерухомого майна, що ускладнює пошук основного критерія (або критеріїв), якому повинен відповідати такий єдиний майновий комплекс.

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 централізованого підходу у прийнятті рішень щодо затвердження додаткових умов оренди безпосередньо Фондом (крім випадків, коли такі умови затверджуються Кабінетом Міністрів України для оренди єдиних майнових комплексів) як центрального органу виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику сфери оренди державного майна.

Метою державного регулювання є підвищення конкуренції та прогнозованості процесів під час передачі в оренду державних об'єктів, які мають важливе соціальне та економічне значення, наявність додаткових умов для яких є необхідною та невід'ємною складовою договірних відносин.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

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

| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
|------------------|---|
| Альтернатива 1 | Невикористання права, визначеного пунктом 54 Порядку та не затвердження критеріїв для визначення об'єктів, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом державного майна щодо майна державної власності (крім випадків, коли такі умови затверджуються Кабінетом Міністрів України для оренди єдиних майнових комплексів). Альтернатива є недоцільною. |
| Альтернатива 2 | Скористатися правом, визначеним пунктом 54 Порядку, і визначити більшу кількість критеріїв та/або зменшити мінімальний розмір площі об'єкта оренди. Альтернатива є недоцільною. |
| Альтернатива 3 | Розроблення нормативно-правового акта (регуляторного акта) для затвердження критеріїв для визначення об'єктів, щодо яких рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом, та затвердити мінімально необхідну кількість критеріїв. Найбільш доцільна альтернатива. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|--|
| Альтернатива 1 | Відсутні | Відсутність єдиної державної політики при затвердженні додаткових умов оренди для об'єктів оренди, що належить до державної власності. |
| Альтернатива 2 | Забезпечить централізований підхід у прийнятті рішень щодо затвердження додаткових умов оренди на рівні Фонду та сприятиме посиленому контролю та прогнозованості при затвердженні додаткових умов об'єктів оренди, що належать до державної власності. | Спричинить надмірне навантаження на працівників Фонду. Затвердження додаткових умов передбачає отримання необхідної інформації від балансоутримувача, орендодавця, уповноваженого органу управління майном, її аналіз, а також, у разі необхідності, збір додаткової інформації. При існуючій штатній структурі існує ризик недотримання термінів на опрацювання матеріалів та прийняття відповідного рішення. |
| Альтернатива 3 | Забезпечить централізований підхід у прийнятті рішень щодо затвердження додаткових умов оренди на рівні Фонду та сприятиме посиленому контролю та прогнозованості при затвердженні додаткових умов об'єктів оренди, що належать до державної власності. | Відсутні |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Припустимо, що кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт, становитиме 672*.

| Показник | Великі Середні | Малі Мікро | Разом |
|---|-------------------|---------------|-------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 672 | 0 | 672 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 100,00 | 0 | 100 |

* На прикладі відносин щодо оренди єдиних майнових комплексів (53 договори об'єктів державної влади, які перебувають на підконтрольній території) та нерухомого майна площею більше 500 кв. м. (619 договорів) - станом на 31.03.2021.

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|--|---|
| Альтернатива 1 | Відсутні | Припустимо – господарська діяльність суб'єкта господарювання представлена в різних регіонах України на орендованому майні, які належить різним уповноваженим органам управління. Орендодавцями такого також будуть різні регіональні відділення Фонду відповідно до адміністративно-територіального поділу. При розробці додаткових умов зазначені сторони будуть керуватися суб'єктивною точкою зору. |
| Альтернатива 2 | З тієї самої причини, наведеної у Альтернативі 1 – опрацювання додаткових умов буде забезпечене одним органом – Фондом, що забезпечить централізований та уніфікований підхід. | Необгнута кількість критерії призведе до перевантаження працівників Фонду і, як наслідок, збільшення часу на опрацювання наданих матеріалів. |
| Альтернатива 3 | Опрацювання додаткових умов буде забезпечене одним органом – Фондом, що забезпечить централізований та уніфікований підхід. | Відсутні |

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 орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту наказу після його оприлюднення – 1 робоча година. | 36,11* грн | 180,55 грн |
| 2 | Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік. | 54,17 грн | 270,85 грн |
| 3 | Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень $36,11+54,17 = 562,32$ грн. | 90,28 грн | 451,4 грн |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання. | 672 ** | 672 |
| 5 | Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн. | 60 668,16 грн | 303 340,8 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-ІХ «Про Державний бюджет України на 2021 рік».

** кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде розповсюджуватися регуляторний акт на 31.03.2021.

Слід відмітити, що безпосереднього впливу на витрати суб'єкта господарювання прийняття зазначеного регуляторного акта не матиме. Зазначеним проектом наказу не передбачається надання потенційним орендарем додаткових документів (матеріалів) з метою прийняття рішення про затвердження додаткових умов оренди.

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 дія регуляторного акта не стосується господарської діяльності представниками мікро- та малого підприємництва.

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 затверджених критеріїв не дасть змоги досягнути мети державного регулювання, визначеної у пункті II цього аналізу. |
| Альтернатива 2 | 2 | Дозволить досягнути мети державного регулювання лише частково з одночасною витратою більших ресурсів та часу. |
| Альтернатива 3 | 4 | Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить можливість затвердження додаткових умов оренди Фондом щодо визначених критеріїв об'єкта оренди, що належить до державної власності. |

| Рейтинг результативності | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумок) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи у |
|--------------------------|-------------------|--------------------|---|
| | | | |

| | | | рейтингу |
|-------------------|---|--|--|
| 1. Альтернатива 3 | <p>Держава: Забезпечить централізований підхід у прийнятті рішень щодо затвердження додаткових умов оренди на рівні Фонду та сприятиме посиленому контролю та прогнозованості при затвердженні додаткових умов об'єктів оренди, що належать до державної власності.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Опрацювання додаткових умов буде забезпечене одним органом – Фондом, що забезпечить централізований та уніфікований підхід.</p> | <p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p> | <p>Досягнення цілей державного регулювання. Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить можливість затвердження додаткових умов оренди Фондом щодо визначених критеріїв об'єкта оренди, що належить до державної власності.</p> |
| 2. Альтернатива 2 | <p>Держава: Забезпечить централізований підхід у прийнятті рішень щодо затвердження додаткових умов оренди на рівні Фонду та сприятиме посиленому контролю та прогнозованості при затвердженні додаткових умов об'єктів оренди, що належать до державної власності.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Припустимо – господарська діяльність суб'єкта господарювання представлена в різних регіонах України на орендованому майні, які належить різним уповноваженим органам управління. Опрацювання додаткових умов буде забезпечене одним</p> | <p>Держава: Спричинить надмірне навантаження на працівників Фонду. Затвердження додаткових умов передбачає отримання необхідної інформації від балансоутримувача, орендодавця, уповноваженого органу управління майном, її аналіз, а також, у разі необхідності, збір додаткової інформації. При існуючій штатній структурі існує ризик недотримання термінів на опрацювання матеріалів та прийняття відповідного рішення.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Необгнута кількість критерії призведе до перевантаження працівників Фонду і, як</p> | <p>Продовження існування проблеми. Дозволить досягнути мети державного регулювання лише частково з одночасною витратою більших ресурсів та часу.</p> |

| | | | |
|-------------------|---|--|---|
| | органом – Фондом, що забезпечить централізований та уніфікований підхід. | наслідок, збільшення часу на опрацювання наданих матеріалів. | |
| 3. Альтернатива 1 | <p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p> | <p>Держава: Відсутність єдиної державної політики при затвердженні додаткових умов оренди для об'єктів оренди, що належить до державної власності..</p> <p>Суб'єкти господарювання: Припустимо – господарська діяльність суб'єкта господарювання представлена в різних регіонах України на орендованому майні, які належить різним уповноваженим органам управління. Орендодавцями такого також будуть різні регіональні відділення Фонду відповідно до адміністративно-територіального поділу. При розробці додаткових умов зазначені сторони будуть керуватися суб'єктивною точкою зору.</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.

Законом про оренду передбачено, що договір оренди може відрізнитися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами.

Таким чином, у разі необхідності проведення на об'єктів певних ремонтних робіт, залучення інвестицій, виготовлення певної продукції або збереження та/або створення нових робочих місць (при оренді єдиного майнового комплексу) за ініціативою уповноваженого органу управління, балансоутримувача або орендодавця розробляються відповідні додаткові умови оренди.

Наразі законодавством не визначено об'єктивних показників які слугували би відповідним маркером для орендодавця під час прийняття рішення про затвердження тої чи іншої додаткової умови. Кожен об'єкт оренди потребує індивідуального підходу, особливо єдині майнові комплекси.

Саме з метою забезпечення єдиного підходу під час опрацювання додаткових умов оренди пропонується затвердити критерії для об'єктів оренди, з огляду на їх важливе соціальне та економічне значення.

Проектом наказу пропонується затвердити критерії об'єкта оренди, що належить до державної власності, щодо якого рішення про затвердження додаткових умов оренди приймається Фондом державного майна України, а саме:

площа об'єкта оренди становить 500 або більше квадратних метрів;
об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс державного підприємства (його відокремлений структурний підрозділ) незалежно від площі окремих об'єктів нерухомого майна, що входить до його складу, договір оренди якого продовжується за результатами проведення аукціону.

Розгляд та прийняття рішення Фондом буде здійснювати відповідно до Типової інструкції з діловодства в міністерствах, інших центральних та місцевих органах виконавчої влади, та не потребуватиме подання потенційним орендарем додаткових документів крім тих, які на сьогодні вже визначені Законом та Порядком.

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.

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. Опрацювання матеріалів стосовно затвердження додаткових умов оренди | 1 | 66,25** | 1 | 672 | 44 520 |
| 2. Підготовка звітності за результатами регулювання | 1 | 66,25 | 1 | 672 | 44 520 |
| 3. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей | 1 | 66,25 | 1 | 672 | 44 520 |
| Разом за рік | 3 | X | X | X | 133 560 грн |
| 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: 66,25 – 1 робоча година працівника Фонду 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 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 проєкт 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.

Проєкт 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 – не передбачено;

- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта - 672;

- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта - 90,28 грн на 1 суб'єкта на 1 рік;

- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта – 2,5 години робочого часу на 1 суб'єкта на 1 рік;

- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно положень регуляторного акта – проєкт наказу було оприлюднено на вебсайті Фонду.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість звернень про затвердження додаткових умов до договорів оренди, об'єкт оренди яких належить до державної власності;

- кількість затверджених Фондом додаткових умов до договорів оренди, об'єкт оренди яких належить до державної власності;

- кількість відмов у затвердженні додаткових умов до договорів оренди, об'єкт оренди яких належить до державної власності.

Проєкт 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 затверджених Фондом додаткових умов оренди відповідно до визначених критеріїв об'єкта оренди.

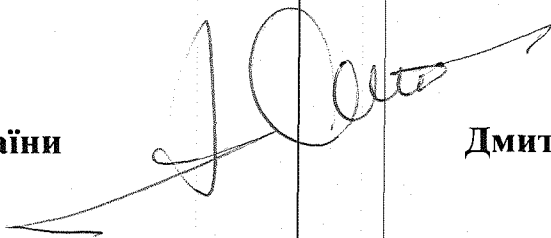
Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом оброблення результатів, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

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