

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проєкту наказу Фонду державного майна України**  
**«Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України**  
**від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність,**  
**наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376»**

**I. Визначення проблеми**

Відповідно до статті 21 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону про оренду, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень. Порядок здійснення ремонту та невід’ємних поліпшень державного та комунального майна, що перебуває в оренді, визначений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна».

Зокрема, Законом про оренду та зазначеною постановою не передбачається обов’язковість проведення аудиту майна, що перебуває в оренді, та визначаються відповідні документи, які надаються орендарем для отримання дозволу на проведення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

У разі прийняття рішення про приватизацію майна, що перебувало в оренді, особливості приватизації такого майна визначені статтею 18 Закону України від 18.01.2018 № 2369-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі – Закон про приватизацію).

Так, відповідно до статті 18 Закону про приватизацію орендар може отримати право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки, якщо таким орендарем виконується кожна з таких умов, що визначена в частині другій статті 18 Закону про приватизацію.

Крім цього, зазначена стаття Закону про приватизацію передбачає можливість виставлення об’єкта приватизації на аукціон з умовами, що передбачають компенсацію орендарю вартості невід’ємних поліпшень, що були здійснені таким орендарем за час оренди державного або комунального майна.

З метою визначення вартості державного або комунального майна, що підлягає приватизації, у випадках, передбачених Законом про приватизацію, здійснюється незалежна оцінка такого майна із дотриманням вимог Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 343/8942 (далі – Порядок).

Слід зазначити, що до зазначеного Порядку не вносились зміни після набрання чинності нової редакції Закону про приватизацію та нової редакції Закону про оренду, що призвело до того, що деякі положення цього Порядку не відповідають чинним нормам законодавства. Зокрема, невідповідними є норми

щодо обов'язкового проведення аудиту майна, що підлягає приватизації, та перелік документів, на підставі яких суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання (СОД) здійснює згідно із зазначеним Порядком ідентифікацію невід'ємних поліпшень майна та проводить оцінку такого майна.

У зв'язку із зазначеною невідповідністю виникає проблема у тому, що під час оцінки майна СОД затребує документи, які не передбачені на сьогоднішнім чинним законодавством.

В Україні згідно з даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який веде Фонд державного майна України, зареєстровано 2474 СОД, які станом на 30.06.2022 мають чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. На зазначених суб'єктів господарювання буде мати вплив прийняття регуляторного акта.

Слід зазначити, що загальна кількість суб'єктів господарювання відсотково розподіляється на мікро- та малі суб'єкти господарювання, а саме:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1227	1247	2474

За даними інформаційно-пошукової підсистеми (ІППС) «Етап – Оренда», станом на 30.06.2022 загальна кількість чинних договорів оренди державного майна становить 14 026, у тому числі:

73 договори оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств та їх відокремлених структурних підрозділів;

13 777 договорів оренди нерухомого майна державних підприємств;

176 договорів оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств.

Крім цього, на сьогодні існує проблема, яка полягає у невідповідності Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, положенням Закону про приватизацію.

Після набрання чинності Законом про приватизацію були змінені підходи до приватизації об'єктів державної та комунальної власності, у тому числі приватизації єдиних майнових комплексів, які перебували в оренді.

З набранням чинності нової редакції Закону про приватизацію формування стартової ціни об'єкта приватизації здійснюється відповідно до вимог статті 22 цього закону.

На сьогодні відмінена норма, згідно з якою єдині майнові комплекси, що перебували в оренді, приватизувались шляхом створення на їх базі акціонерних товариств. Не визначаються частки держави і орендаря у статутному капіталі акціонерного товариства, що утворювалось в процесі приватизації на базі державного орендованого майна та майна орендаря.

З огляду на зазначене Порядок визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 березня 2004 року за № 337/8936, який застосовувався в процесі приватизації єдиних майнових комплексів, на сьогодні втратив свою актуальність.

З метою гармонізації законодавства з питань оцінки майна, що застосовується під час оцінки державного та комунального майна, яке підлягає приватизації, розроблено проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 377 та визнання таким, що втратив чинність, наказу Фонду державного майна України від 27 лютого 2004 року № 376» (далі – Проект).

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує врегулювання.

Дія Проекту поширюється на:

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

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

покращення якості проведення СОД ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем;

покращення якості проведення СОД оцінки орендованого майна, що містить невід'ємні поліпшення.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. <i>Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.</i>	Спосіб є неприйнятним, оскільки у такій ситуації проблеми, які існують, не будуть вирішеними, а саме: розбіжності в законодавчих актах, які регулюють питання здійснення поліпшень орендованого державного (комунального) майна, їх оцінки та приватизації такого майна, залишаться, що призведе до помилок в процесі визначення вартості орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за період його оренди, під час приватизації.

Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта.	Прийняття регуляторного акта забезпечить СОД оновленим переліком документів, необхідних для проведення оцінки майна, що покращить якість такої оцінки.
---	--

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян не проводилась, оскільки дія Проєкту не впливає на таку сферу інтересів.

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні, оскільки існуючі проблеми щодо подальшої неузгодженості порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, з чинними нормами Закону про приватизацію та Закону про оренду можуть призвести до викривлення вартості об'єкта приватизації та неузгодженості питання компенсації орендарям за проведені поліпшення орендованого майна.	Відсутні
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, здійснених під час приватизації, відповідно до вимог статті 18 Закону про приватизацію.	Відсутні

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

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1227	1247	2474*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	49,6	50,4	100

\*За даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.

Безпосередніми користувачами регуляторного акта та змін до нього є СОД – виконавці робіт з оцінки 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 2474 СОД, у тому числі – 1247 фізичних осіб – підприємців. Такі СОД належать до малих та мікросуб'єктів господарювання.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Вигоди відсутні у зв'язку з відсутністю узгоджених вимог до використання документів, необхідних для проведення незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації.	Це може спричинити витрати, пов'язані з повторним проведенням незалежної оцінки орендованого нерухомого майна (крім земельних ділянок), що містить невід'ємні поліпшення, під час приватизації. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає поставленим цілям.
Альтернатива 2	Встановлення чіткого переліку документів, необхідних для проведення ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за час оренди. Зазначене спростить проведення такої ідентифікації невід'ємних поліпшень, що підвищить якість надання послуги з оцінки майна.	600 588,24 грн

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1. Залишення ситуації без змін.	
Витрати держави	–
Витрати суб'єкта господарювання малого підприємництва	–
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта.	
Витрати держави	–
Витрати суб'єкта господарювання малого підприємництва	242,76 грн

#### 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	Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін не забезпечує досягнення поставленої мети, визначені проблеми продовжуватимуть своє існування
Альтернатива 2	4	У разі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті задекларовані цілі

Рейтинг результативності і	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	<p>Для держави:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неузгодженість порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, з чинними нормами Закону про приватизацію та Закону про оренду;</li> <li>- викривлення вартості об'єкта приватизації;</li> <li>- неузгодженість питання компенсації орендарям вартості за проведені поліпшення орендованого майна за час оренди.</li> </ul> <p>Для суб'єкта господарювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- відсутній чіткий перелік документів, необхідних для проведення ідентифікації невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за час оренди;</li> </ul>	Відсутність узгодженого переліку документів, необхідних для проведення оцінки об'єктів, що містять невід'ємні поліпшення, не забезпечить належного виконання вимог статті 18 Закону про приватизацію.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

	- ідентифікації майна з помилками; - неточна ідентифікація впливає на результати оцінки майна.		
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить узгодження переліку документів, необхідних для проведення оцінки об'єктів, що містять невід'ємні поліпшення, та забезпечать належну ідентифікацію об'єкта оцінки та виконання вимог статті 18 Закону про приватизацію.	У разі прийняття Проекту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат.	У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей альтернативний спосіб досягнення цілей не може бути застосований, так як не забезпечує виконання норм ст. 18 Закону про приватизацію.	Відсутній вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта.
Альтернатива 2	Розроблення акта є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей, такий спосіб дасть змогу належним чином забезпечити належну ідентифікацію об'єкта оцінки та виконання вимог ст. 18 Закону про приватизацію.	Відсутній вплив зовнішніх чинників на дію регуляторного акта.

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

Нормативно-правова база, яка регулює питання оцінки нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, включає: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Методику оцінки майна, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891, Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів

України від 28.10.2004 № 1442, Порядок оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затверджений наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом прийняття змін до Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.12.2004 № 377, та визнання таким, що втратив чинність, Порядку визначення відсоткового співвідношення державної частки та частки орендаря у ринковій вартості єдиного (цілісного) майнового комплексу, переданого в оренду, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 376.

Прийняття запропонованих Проектом змін впровадить оновлений перелік документів, на підставі яких СОД здійснює ідентифікацію невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за час оренди, та проводить оцінку такого майна.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із Державною регуляторною службою України;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення його державної реєстрації;
- 3) після прийняття регуляторного акта поінформувати суб'єктів господарювання про зміни в законодавстві.

Дії суб'єктів господарювання:

СОД – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його вимог під час проведення оцінки об'єктів; проведення ідентифікації майна; підготовка пакету документів; підготовка звіту про оцінку майна і передача його замовнику оцінки.

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 положень Проекту не потребує фінансування з Державного бюджету України та витрат суб'єктів господарювання, пов'язаних з виконанням вимог регуляторного акта.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Розрахунок витрат на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва не проводився, у зв'язку з тим, що дія регуляторного акта на них не поширюється.

Проведено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта Тест малого підприємництва (М-Тест).



Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України.

## 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: 2474 суб'єкти господарювання – суб'єкти оціночної діяльності, у тому числі: малого підприємництва – 1227 юридичних осіб та мікропідприємництва – 1247 фізичних осіб-підприємців;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 49,6%.

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

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на ознайомлення із змінами регуляторного акта, гривень*	60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46 x 60)/60)	Не передбачені
2	Витрати на підготовку пакету документів, необхідних для оцінки майна, гривень **	120 хв, що становить 80,92 грн ((40,46x120)/60)	Відсутні
3	Витрати на підготовку звіту про оцінку майна, гривень ***	180 хв, що становить 121,38 грн ((40,46x180)/60)	Відсутні
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	242,76 грн	Відсутні
5	Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	2474	Відсутні
6	Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 4 x рядок 5), гривень	600 588,24	Відсутні

\* Витрати є одноразовими.

Під час розрахунку враховується, що відповідно до Закону України «Про державний бюджет України на 2022 рік» мінімальна заробітна плата у погодинному розмірі з 1 жовтня 2022 року становить 40,46 грн.

\*\* Під час розрахунку враховується, що підготовку документів проводить 1 працівник СОД.

\*\*\* Підготовка звіту про оцінку майна в середньому потребує 3 години робочого часу (180 хв).

### 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 регулювання та звітування	40,46	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	600 588,24	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Витрати відсутні	Витрати відсутні
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	600 588,24	Витрати відсутні

\* витрати є одноразовими

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

У зв'язку з відсутністю сумарних витрат на виконання запланованого регулювання з боку малого підприємництва (за перший рік регулювання та за п'ять років) відсутня необхідність пропонування компенсаторних механізмів.

**VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**  
Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проєкту необмежений у часі.

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

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

1. Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних із дією акта – не передбачаються.

2. Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – 2474.

3. Розмір коштів та час, що витратиметься суб'єктом господарювання з виконання вимог акта.

4. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання щодо основних положень регуляторного акта – середній. З метою громадського обговорення повідомлення про оприлюднення проєкту наказу було опубліковано на сайті Фонду державного майна України.

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими показниками:

кількість об'єктів приватизації;

кількість звітів про оцінку майна, складених із використанням акта, що надійдуть до Фонду державного майна України;

кількість рецензентів, які працюють в регіональних відділеннях та представництвах Фонду;

кількість скарг та пропозицій, які надійдуть від суб'єктів щодо дії регуляторного акта.

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

Відповідно до законодавства Фонд державного майна України здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проєкту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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

У процесі повторного відстеження протягом року з дати набрання чинності актом Фондом державного майна України вивчатиметься результативність змін, що вносяться до Проєкту. За результатами такого відстеження буде проведено порівняльний аналіз показників результативності дії Проєкту 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 Проєкту.

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. 200-33-63, 200-30-73).

**Голова Фонду  
державного майна України**

**Рустем УМСРОВ**

\_\_\_\_\_ 2023 р.