

Аналіз регуляторного впливу проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оплати оренди державного майна»

I. Визначення проблеми

Через значне фінансове навантаження на орендарів у сучасних економічних умовах оренда державного майна стає не привабливою і не конкурентною порівняно з орендою нерухомості в приватному секторі.

Підтвердженням цьому є тенденція до дострокового припинення договорів оренди державного майна за ініціативи орендарів, що спостерігається останнім часом, у зв'язку з неспроможністю сплачувати орендну плату, комунальні платежі тощо. Наслідком збереження такої тенденції може стати зменшення надходжень до державного бюджету.

Загалом за період з 01.01.2015 до 01.06.2016: припинено – 5 797, укладено – 4 030 договорів оренди державного майна. Загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, які укладені органами приватизації, становила: станом на 01.01.2015 – 20 740; на 01.01.2016 – 20 206; на 01.04.2016 – 19 309; на 01.06.2016 – 19 056; на 01.07.2016 - 18 905.

Враховуючи ситуацію, яка спостерігається на ринку оренди державної нерухомості, для недопущення її поглиблення пропонується запровадити тимчасовий стримуючий механізм, спрямований на стабілізацію економічних процесів.

З метою зменшення фінансового навантаження на орендарів державного майна в сучасних економічних умовах та стабілізації розміру орендних платежів до кінця 2016 року, а також збереження стабільних орендних відносин, розширення кола орендарів та забезпечення конкурентоспроможності державного майна на ринку оренди і сталих надходжень до державного бюджету Фондом державного майна України (далі – Фонд) розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання оплати оренди державного майна» (далі – Проект постанови).

Проектом постанови пропонується установити, що з 01 липня 2016 року до 31 грудня 2016 року орендні ставки, визначені відповідно до додатку 2 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (далі – Методика), застосовуються у розмірі 50 відсотків встановленого обсягу.

Застосування тимчасового понижуючого коефіцієнта у 2016 році не вплине на виконання Фондом річного планового завдання.

Так, Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено в розмірі 615 млн грн. Станом на 01.07.2016 Фондом забезпечено надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у розмірі 519,395 млн грн., що становить 84,45 виконання річного плану.

З урахуванням застосування тимчасового понижуючого коефіцієнта з 01 липня 2016 року орієнтовна загальна сума очікуваних надходжень від оренди на кінець року становитиме 810, 7 млн грн. Таким чином, річне планове завдання буде виконано в повному обсязі.

Основні групи, 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

Проектом постанови пропонується застосування тимчасового понижуючого коефіцієнта до розміру орендної ставки, визначеної відповідно до Методики, у 2016 році.

Головною метою Проекту постанови є збереження існуючого рівня оренди державного майна, а також зменшення фінансового навантаження на орендарів зазначеного майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів.

Під час підготовки Проекту постанови було опрацьовано три альтернативні способи вищезазначених цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишити без змін методичу розрахунку орендної плати з існуючими ставками - не дозволить досягнути цілей державного регулювання, оскільки ситуація у сфері оренди державного майна залишиться без змін
Альтернатива 2	Запровадження тимчасового понижуючого коефіцієнта до розміру орендних ставок - найдоцільніший спосіб для стабілізації ситуації у сфері оренди державного майна
Альтернатива 3	Розроблення нової Методики (зокрема іншого розміру орендних ставок) - є недоцільним з точки зору правил нормопроєктувальної техніки, оскільки загалом існуюча Методика є ефективною, а прийняття Проекту постанови є заходом регулювання, спрямованим на подолання тимчасових економічних явищ

Надалі Альтернатива 3 не розглядається з огляду на те, що запропонований Проект постанови є заходом регулювання, спрямованим на подолання **тимчасових** економічних явищ.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Через фінансове навантаження на орендарів державне майно на ринку оренди залишиться менш привабливим і конкурентоспроможним порівняно з приватною нерухомістю; перспектива недоотримання коштів до державного бюджету та невиконання бюджетного завдання
Альтернатива 2	Через зменшення фінансового навантаження на орендарів оренда державного майна стане більш привабливою, як результат – припинення розірвання чинних договорів оренди, укладення нових; забезпечення стабільних надходжень до державного бюджету та забезпечення виконання бюджетного завдання. Збереження рівня кількості договорів оренди дасть змогу орендарям продовжувати здійснювати підприємницьку діяльність на площах державної форми власності, що дозволить навіть при тимчасовому зменшенні надходжень до державного бюджету у 2016 році забезпечити стабільність надходжень в наступні періоди	Не передбачаються
Альтернатива 3	-	-

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Недоотримання коштів від оренди до державного бюджету та невиконання

		планових показників може негативно вплинути на виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення
Альтернатива 2	Стабільні надходження коштів від оренди державного майна до державного бюджету та виконання планового завдання забезпечують виконання соціальних програм та забезпечення важливих соціальних гарантій для населення. Зменшення фінансового навантаження дасть змогу орендарям продовжувати здійснювати підприємницьку діяльність, а також дозволить залучити нових орендарів, як наслідок – збереження або створення нових робочих місць для населення	Не передбачаються
Альтернатива 3	-	-

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Збереження фінансового навантаження на орендарів державного майна
Альтернатива 2	Зменшення фінансового навантаження на орендарів державного майна дозволить орендарям продовжувати здійснювати підприємницьку діяльність (розпочинати нову)	Не передбачаються
Альтернатива 3	-	-

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	9 284	5 421	14 705
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	63,13	36,87	100

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

З огляду на те, що запропонована Проектом постанови норма діятиме до кінця 2016 року, колонка «За п'ять років» не заповнюється.

Номер п/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних, фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	не передбачені	-
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	не передбачені	-
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	не передбачені	-
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	не передбачені	-
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	не передбачені -	-
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	не передбачені	-
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	не передбачені	-
8	Інше, гривень	не передбачені	-
9	РАЗОМ, гривень	0,00	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	9 284	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	0,00	-

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат
Альтернатива 1	-
Альтернатива 2	0,00
Альтернатива 3	-

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

За результатами опрацювання альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Вартість балів визначається за чотирибальною системою оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	2	Залишити без змін чинний порядок нарахування орендної плати за існуючими ставками - загалом чинний порядок є дієвим і сприяє виконанню відповідних завдань щодо наповнення державного бюджету, проте за умови збереження тенденції до припинення договорів оренди унеможливиться виконання цих завдань
Альтернатива 2	4	Запровадження тимчасової норми - найбільш оптимальний як тимчасовий стимулюючий захід
Альтернатива 3	1	Розроблення нової Методики (зокрема запровадження іншого розміру орендних ставок) – недоцільно, чинна Методика є дієвою, потрібний лише тимчасовий захід регулювання

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей	Відсутні

Альтернатива 2	Розроблення Проекту постанови є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень – висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей
Альтернатива 3	-	-

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

Проектом постанови пропонується застосування понижуючого коефіцієнта 50 відсотків до розміру орендної ставки, визначеної відповідно до Методики, до кінця 2016 року.

У результаті прийняття запропонованого акта органам влади не потрібно здійснювати жодних заходів для його впровадження.

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 потребує додаткових фінансових, матеріальних та інших витрат ані від органів влади, ані від суб'єктів господарювання.

ТЕСТ

малого підприємництва (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 (далі – СМП) не проводилися, оскільки Проект постанови розроблено з метою зменшення фінансового навантаження на орендарів державного майна (серед яких є СМП) і не потребує додаткових витрат, отже, загалом СМП є заінтересованими у прийнятті запропонованого Проекту постанови.

2. Попередня оцінка впливу регулювання на СМП

Кількість суб'єктів господарювання, на які поширюється регулювання, - близько 14 700 одиниць, у тому числі малого та мікропідприємництва - близько 5 400 одиниць.

Питома вага СМП у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – близько 37 %.

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

Номер п/п	Найменування оцінки	Період регулювання (до кінця року)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	не передбачено	-	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	не передбачено	-	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	не передбачено	-	-
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	не передбачено	-	-
5	Інші процедури	не передбачено	-	-
6	Разом, гривень	0,00	X	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	5 421	-	-
8	Сумарно, гривень	0,00	X	X
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	не передбачено	-	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	не передбачено	-	-
11	Процедури офіційного звітування	не передбачено	-	-
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	не передбачено	-	-
13	Інші процедури	не передбачено	-	-
14	Разом, гривень	0,00	X	X
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	5 421		
16	Сумарно, гривень	0,00	X	X

* Запропонована Проектом постанови норма діє до кінця 2016 року, тому колонки 4, 5 не заповнюються.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва не передбачені.

4. *Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання**

Номер п/п	Показник	Період регулювання (до кінця року)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	0,00	-
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	0,00	-
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	0,00	-
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0,00	-
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	0,00	-

* Запропонована Проектом постанови норма діє до кінця 2016 року, тому колонка 5 не заповнюється.

5. *Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачено.*

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований Проект постанови буде діяти до кінця 2016 року з метою стабілізації ситуації щодо оренди державного майна.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- кількість нових договорів оренди державного майна у 2016 році;
- кількість припинених договорів оренди державного майна у 2016 році;
- надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у 2016 році.

Проект постанови оприлюднений на офіційному сайті Фонду державного майна з метою обговорення та отримання від суб'єктів господарювання зауважень та пропозицій.

Зміни, що пропонуються, поширюватимуться на орендарів всіх організаційно-правових форм відповідно до видів цільового використання

майна, визначених додатком 2 до Методики, та орендодавців державного майна.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених та припинених договорів оренди, а також надходження коштів до державного бюджету.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності зазначеним актом шляхом опрацювання результатів аналізу статистичних даних щодо кількості чинних договорів оренди.

Повторне відстеження буде здійснено через 8 місяців після набрання чинності зазначеним актом, за результатами якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстежень.

Голова Фонду

І. Білоус

"__" _____ 2016 р.