

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження
Змін до Типових договорів оренди»**

I. Визначення проблеми

З розвитком орендних відносин та зміною законодавчих актів України які в тій чи іншій мірі регулюють оренду державного майна спостерігається невідповідність деяких положень Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності (далі – Типові договори оренди) нормативно-правовим актам, що мають вищу юридичну силу.

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

Удосконалення положень Типових договорів оренди і, як наслідок, удосконалення орендних відносин та усунення наявних невідповідностей із нормами чинного законодавства.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін Типові договори	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання, оскільки деякі положення Типових договорів потребують приведення у відповідність до вимог чинного законодавства з урахуванням сучасної практики орендних відносин
Альтернатива 2 - Внесення змін до Типових договорів	Найдоцільніший спосіб для забезпечення відповідності положень Типових договорів оренди вимогам чинного законодавства з урахуванням сучасної практики в укладанні договорів оренди державного майна
Альтернатива 3 - Розроблення нових Типових договорів оренди	Така альтернатива є недоцільною з точки зору правил нормопроектувальної техніки, оскільки загалом чинні редакції Типових договорів є дієвими і потребують лише доопрацювання шляхом внесення відповідних змін

Надалі Альтернатива 3 не розглядатиметься оскільки вона є недоцільною з точки зору нормопроектувальної техніки, яка у свою чергу не має жодного впливу на реалізацію цілей, визначених проектом наказу, по суті.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Реалізація положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо розробки типових договорів оренди державного майна Фондом державного майна України.	З розвитком орендних відносин деякі положення Типових договорів оренди стали не відповідати вимогам нормативних актів, що мають вищу юридичну силу. Крім того, несумлінні орендарі використовують прогалини в законодавстві з метою ухилення від виконання договірних зобов'язань, а то і зловживають цим, що призводить до неефективного використання державного майна та втрат державного бюджету.
Альтернатива 2	Приведення положень Типових договорів оренди у відповідність до законодавства, підвищення ефективності використання державного майна, зменшення можливостей для зловживання не сумлінними орендарями, збільшення надходжень до державного бюджету, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	-
Альтернатива 3	-	-

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Наявність чинних Типових договорів оренди, що в цілому дає змогу здійснювати орендні відносини у правовому полі.	Невідповідність деяких положень Типових договорів оренди чинному законодавству та сучасним тенденціям у сфері оренди ускладнює орендні відносини для громадян – орендарів.
Альтернатива 2	Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з державного бюджету.	-

Альтернатива 3	-	-
----------------	---	---

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць (орієнтовно)	423	15202	43575	284240	343440
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,1	4,4	12,7	82,8	X

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Наявність чинних Типових договорів оренди, що в цілому дає змогу здійснювати орендні відносини у правовому полі.	Не відповідність деяких положень Типових договорів оренди чинному законодавству та сучасним тенденціям у сфері оренди ускладнює орендні відносини для суб'єктів господарювання.
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	-	-

ВИТРАТИ

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

Порядковий номер	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	Не передбачені
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	Не передбачені	Не передбачені
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Не передбачені	Не передбачені
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення	Не передбачені	Не передбачені

	незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень		
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	Не передбачені	Не передбачені
8	Інше (уточнити), гривень	Не передбачені	Не передбачені
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	-	-
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	15625	-
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	Не передбачені	Не передбачені

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

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
Внесення змін до Типових договорів	4	Найбільш оптимальний варіант з огляду на потребу приведення чинних Типових договорів у відповідність до вимог законодавства та узагальнення практичного досвіду орендних відносин
Залишити без змін чинні Типові договори	2	Загалом чинні редакції Типових договорів є дієвими, проте потребують певного доопрацювання з

		метою актуалізації
Розроблення нових Типових договорів	1	Чинні редакції Типових договорів потребують лише деякої актуалізації

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

Проектом наказу, зокрема, передбачається:

- виключити з тексту Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна вимоги про державну реєстрацію договору оренди у зв'язку із відсутністю на сьогодні такої вимоги у чинному законодавстві;
- створити нормативно-правове підґрунтя для можливості перерахунку орендної плати у разі зміни саме розміру орендної ставки;
- передбачити надання орендарем орендодавцю копій саме договору страхування, а не полісу, оскільки відповідно до Закону України «Про страхування» страховий поліс це лише один з різновидів договору страхування;
- виключити з Типових договорів положень, які, як показала практика, фактично є не дієвими.
- врегулювати суперечність щодо можливості компенсації орендарю поліпшень зроблених ним як без дозволу, так і з дозволу орендодавця;
- доповнити Типові договори переліком підстав, за наявності яких сторони погоджуються, що договір буде достроково розірваний на вимогу орендодавця;

Крім того, запропонованим Проектом наказу передбачається посилити відповідальність орендарів у разі невиконання умов договору оренди.

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.

2. Попередня оцінка впливу регулювання на СМП

Кількість суб'єктів господарювання, на які поширюється регулювання, - близько 343440 одиниць, у тому числі малого та мікропідприємництва - близько 327815 одиниць.

Питома вага СМП у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 95,5 %.

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	327 815	-	-
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	327 815		
16	Сумарно, гривень	0,00	X	X

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	-

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

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований наказ буде діяти до прийняття змін до нього або до визнання його таким, що втратив чинність.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть :

- кількість нових договорів оренди державного майна;
- кількість припинених договорів оренди державного майна.

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

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

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом збору статистичних даних – кількості укладених та припинених договорів оренди.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності зазначеним актом, шляхом опрацювання результатів.

Повторне відстеження буде проводитися протягом року, але не пізніше ніж через два роки, з дати набрання чинності наказом Фонду з використанням показників результативності.

Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних звітів про кількість укладених та припинених договорів оренди.

Голова Фонду

І. Білоус