

**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.

За останні три роки кількість договорів оренди державного майна зменшилась на 12% (близько 2200 договорів), при цьому лише в 2016 році зменшення відбулось більше ніж на 1300 договорів оренди, що в три рази більше аналогічного періоду у 2015 році.

Таким чином на ринку нерухомості спостерігається суттєве зниження попиту на об'єкти державної власності. З метою недопущення її поглиблення пропонується запровадити тимчасовий стримуючий механізм, спрямований на стабілізацію економічних процесів.

Поточна ситуація у сфері оренди державного майна також обговорювалася на засідання Урядового комітету з питань економічної, фінансової та правової політики, розвитку паливно-енергетичного комплексу, інфраструктури, оборонної та правоохоронної діяльності за результатами якого Кабінетом Міністрів України дане протокольне доручення від 28.07.2016 № 9 щодо необхідності лібералізації розміру орендних ставок за користування державним майном, визначених у Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (далі – Методика)

З метою зменшення фінансового навантаження на орендарів державного майна в сучасних економічних умовах та стабілізації розміру орендних платежів, 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 вересня 2016 року до 31 грудня 2019 року орендні ставки, визначені відповідно до додатків 1 та 2 до Методики, застосовуються у розмірі 70 відсотків встановленого обсягу.

Застосування тимчасового знижувального коефіцієнта з 1 вересня 2016 року по 31 грудня 2019 року 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 29.07.2016 Фондом забезпечено надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у розмірі 604,8 млн грн., що становить 98,34 % виконання річного плану.

Також, з урахуванням прогнозних показників надходжень орендної плати в 2016 році та задекларованих Фондом прогнозних показників надходжень від орендної плати в 2017 та 2018 роках, які становлять 715 млн грн, Фондом, при збереженні існуючої на сьогодні бази державного майна переданого в оренду та з урахуванням наявної кількості потенційних об'єктів оренди, буде забезпечено надходження коштів до державного бюджету в 2017 та 2018 роках в повному обсязі.

Крім того, запропоновані заходи сприятимуть активізації оренди у сегменті державної нерухомості та збільшенню договорів оренди, що також слугуватиме резервом для виконання планового завдання, яке буде встановлене законом про державний бюджет на відповідний рік.

Запропонованим проектом постанови також передбачається Фонду державного майна, Міністерству економічного розвитку і торгівлі та Міністерству фінансів здійснити аналіз запровадження знижувального коефіцієнта та за результатами такого аналізу запропонувати Кабінету Міністрів України зміни до Методики.

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 знижувального коефіцієнта до розміру орендної ставки, визначеної відповідно до Методики, протягом вересня 2016 – грудня 2019 років.

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:

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Опис альтернативи</b>
Альтернатива 1	Залишити без змін методичку 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 знижувального коефіцієнта до розміру орендних ставок - найбільш доцільний 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 нормопроектувальної 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

<b>Вид альтернативи</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
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	Не передбачаються

	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 запровадженні знижувального коефіцієнта забезпечити стабільність надходжень державного бюджету в період 2016-2019 роках	
Альтернатива 3	-	-

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Недоотримання коштів в ід 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 в ід 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, одиниць (орієнтовно)	423	15202	43575	284240	343440
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,1	4,4	12,7	82,8	X

### **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 2019 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	15625	-
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	-

Витрати органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на адміністрування регулювання у зв'язку з прийняттям проекту постанови відсутні.

#### **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 знижувального коефіцієнта 70 відсотків до розміру орендної ставки, визначеної відповідно до Методики, до кінця 2019 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 не проводилась.

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 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	не передбачено	-
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	не передбачено	не передбачено	-
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	не передбачено	не передбачено	-
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	не передбачено	не передбачено	-
5	Інші процедури	не передбачено	не передбачено	-
6	Разом, гривень	0,00	0,00	X
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	327 815	327 815	-
8	Сумарно, гривень	0,00	0,00	X
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	не передбачено	не передбачено	-
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	не передбачено	не передбачено	-
11	Процедури офіційного звітування	не передбачено	не передбачено	-
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	не передбачено	не передбачено	-
13	Інші процедури	не передбачено	не передбачено	-
14	Разом, гривень	0,00	0,00	X
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	327 815	327 815	
16	Сумарно, гривень	0,00	0,00	X

\* Запропонована Проектом постанови норма діє до кінця 2019 року, тому колонка 5 не заповнюється.

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 2019 року або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

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

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- кількість нових договорів оренди державного майна у 2016 – 2019 роках;
- кількість припинених договорів оренди державного майна у 2016 – 2019 роках;
- надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у 2016 – 2019 роках.

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 додатками 1 та 2 до Методики, 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 – моніторингу кількості укладених та припинених договорів оренди, а також надходження коштів до державного бюджету.

Базове відстеження результативності регуляторного акту буде здійснено одразу після набрання чинності шляхом обробки результатів.

Повторне відстеження буде проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом з використанням показників результативності.

Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних звітів про кількість погоджень розрахунків орендної плати.

**В. о. Голови Фонду**

**Д. Парфененко**

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2016 р.