

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до
деяких постанов Кабінету Міністрів України»**

I. Визначення проблеми

З 01.02.2020 введено в дію Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) у новій редакції.

На виконання частини першої статті 16 Закону про оренду Кабінетом Міністрів України було прийнято відповідну постанову від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна», яка набрала чинності 12.09.2020.

У ході практичної реалізації положень примірних договорів оренди було виявлено низку недоліків які потребують виправлення (врегулювання).

Так, пунктом 3.4 Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності передбачено надто короткий період «не пізніше ніж за п'ять робочих днів» до дати платежу виставлення балансоутримувачем рахунку орендарю, оскільки індекс інфляції оприлюднюється в 7-9 числах місяця.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» було затверджено тристоронній договір оренди. У зв'язку з цим у орендаря в ході виконання умов договору виникають зобов'язання як перед орендодавцем так і перед балансоутримувачем.

Саме тому виникає необхідність підписання тристороннього акта повернення з оренди орендованого майна.

Також слід зазначити, що виникають складнощі зі сплати бюджетними установами забезпечувального депозиту в день підписання договору оренди.

Це пов'язано з особливостями бюджетного планування, зокрема не зрозуміло, до якої категорії видатків ці видатки необхідно віднести. Крім того, існують складнощі з Державною казначейською службою України з питань перерахування сум забезпечувального депозиту в частині забезпечення перерахування депозиту в день підписання договору.

Особливу увагу слід звернути на оренду єдиних майнових комплексів державних підприємств (далі – ЄМК).

Законодавством чітко не визначено напрям зарахування коштів амортизаційного фонду після припинення договору оренди або зміни орендаря за результатами проведення аукціону.

Крім того, існує судова практика з розгляду господарськими судами справ з питань невикористаних амортизаційних відрахувань, що залишилися після закінчення строку дії договору оренди, в яких регіональні відділення Фонду державного майна України виступають як позивачі.

Так, існує негативна практика (справа № 905/1797/19) з розгляду зазначених справ, а саме коли висновок суду опирався на те, що ні Законом України «Про оренду державного та комунального майна», ні Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим наказом Фонду

державного майна України від 07 серпня 1997 року № 847, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 вересня 1997 року за № 446/2250, ні договором оренди не встановлено жодних зобов'язань щодо повернення чи сплати відповідачем як орендарем грошових коштів залишку амортизаційного фонду на користь держави, а тому було відмовлено у задоволенні позовних вимог.

Таким чином, це питання пропонується врегулювати безпосередньо договором оренди.

Примірним договором не передбачено можливість орендаря здійснювати списання орендованого майна. Разом з тим пунктом 33 Порядку списання об'єктів державної власності затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2007 № 1314 «Про затвердження Порядку списання об'єктів державної власності» передбачено можливість списання орендованого майна орендарем. Тому з метою приведення у відповідність до норм чинного законодавства положень Примірного договору вносяться зміни у Примірний договір оренди.

Також потребує уточнення положення Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 (далі – Методика № 630) та примірних договорів оренди державного майна в частині порядку індексації орендної плати за договорами, укладеними за результатами аукціону.

Так, за загальним підходом орендна плата за договорами оренди, укладеними за результатами аукціону індексується раз на рік, а саме, на початку року і на річний індекс інфляції року, у якому було укладено договір оренди.

Такий підхід є несправедливий для орендарів, які користуються майном не повний рік, однак змушені у такому випадку сплачувати орендні плати з повною індексацією, а не за фактичний період оренди.

У зв'язку з цим порядок індексації потребує коригування.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є необхідність уточнення окремих положень примірних договорів оренди державного майна, а саме:

- строків та порядку підписання актів приймання-передавання майна;
- індексації орендної плати за фактичний період користування;
- можливість сплати забезпечувального депозиту бюджетними установами не в день підписання договору, а протягом 5 робочих днів;

- спрямування залишку амортизаційного фонду після припинення договору оренди до державного бюджету;
- передбачити можливість списання майна зі складу орендованого ЄМК.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p><i>Залишення існуючої ситуації без змін.</i></p> <p>У такому випадку існуватиме висока ймовірність судових спорів між орендодавцем та орендарем щодо відшкодування останнім залишку амортизаційного фонду у випадку повернення ЄМК з оренди або продовженні договору з новим орендарем.</p> <p>Несправедливий підхід до індексації орендної плати коли її індексація відбувається за календарний рік, а не за фактичний період користування майном.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p><i>Прийняття регуляторного акта.</i></p> <p>Дасть змогу проводити індексацію орендної плати з урахуванням фактичного періоду користування майном, а не за весь календарний рік.</p> <p>Дозволить врегулювати питання напряду зарахування залишку амортизаційного фонду і одночасно уникнути судової тяганини між орендарем та орендодавцем.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність у примірному договорі оренди ЄМК положень про зарахування залишку амортизаційного фонд до державного бюджету після припинення договору оренди може призвести до недоотримання відповідних коштів .

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 2	Зарахування залишку амортизаційного фонду до державного бюджету. Можливість списання орендарем майна зі складу орендованого ЄМК дасть змогу пришвидшити оновлення основних фондів орендованого ЄМК.	Відсутні

Оцінка впливу на громадян не проводилась, оскільки положення проекту акта безпосередньо не стосується інтересів та діяльності громадян.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	315	525	1365	8297	10502
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	3	5	13	79	100

*без урахування орендарів яким встановлена річна орендна плата в розмірі 1 грн.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність можливості списання орендарем майна зі складу орендованого ЄМК призводить до додаткових витрат на утримання такого майна, яке, однак, не використовується у господарській діяльності орендаря. Нарахування індексу інфляції у перший рік оренди за період у якому орендар фактично ще не користувався орендованим майном.
Альтернатива 2	Можливість списання орендарем майна зі складу орендованого ЄМК дасть змогу пришвидшити оновлення основних фондів та позбутися морально застарілого обладнання (активів) яке не використовується у господарській діяльності, однак яке орендар змушений відповідно до умов договору підтримувати належному стані.	Відсутні

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
	Індексація орендної плати за фактичний період користування майном в рік укладення договору оренди.	

ВИТРАТИ

суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

№ з/п	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту закону після його оприлюднення – 1 робоча година.	39,26*грн	196,3 грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту наказу) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	58,89 грн	294,45 грн
3	Витрати на отримання юридичних послуг та послуг адвокатів (письмова консультація юриста та адвоката, юридичний аудит документів, підготовка позовних заяв, представництво інтересів у державних та недержавних установах та ін.), гривень:	9600*** грн	
4	Витрати на сплату судового збору (мінімальні)	2481**** грн	
5	Сумарні витрати одного суб'єкта господарювання на виконання регулювання (вартість регулювання), гривень	12179,15 грн	490,75 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	100**	100**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн.	1 217 915 грн	49 075 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 39,26 грн на підставі вимог ст. 8 Закону України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

** За інформацією наявною у Фонді, наданою Міністерством розвитку громад та територій України і з відкритих джерел станом на 01 лютого 2022 року.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro)

**** Відповідно до частини першої статті 4 Закону України від 08.07.2011 № 3674-VI «Про судовий збір» враховуючи Закон України від 02 грудня 2021 року № 1928-IX «Про Державний бюджет України на 2022 рік».

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 в частині врегулювання питання спрямування амортизаційного фонду після припинення договору оренди ЄМК або укладення договору оренди ЄМК з новим орендарем не стосується господарської діяльності представниками мікро- та малого підприємства.

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	Існуватиме висока ймовірність судових спорів між орендодавцем та орендарем щодо відшкодування останнім залишку амортизаційного фонду у випадку повернення ЄМК з оренди або продовженні договору з новим орендарем – 1 217 915 грн.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання та забезпечить швидке та чітке повернення майна з оренди, постановку його на баланс державному підприємству – 49 075 грн.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p>Можливість списання орендарем майна зі складу орендованого ЄМК дасть змогу пришвидшити оновлення основних фондів та позбутися морально застарілого обладнання (активів) яке не використовується у господарській діяльності, однак яке орендар змушений відповідно до умов договору підтримувати належному стані.</p> <p>Зарахування залишку амортизаційного фонду до державного бюджету.</p> <p>Можливість списання орендарем майна зі складу</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: відсутні.</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання.</p> <p>Є найбільш прийнятним та ефективним способом, який дозволить досягти мети державного регулювання.</p>

	орендованого ЄМК дасть змогу пришвидшити оновлення основних фондів орендованого ЄМК.		
2. Альтернатива 1	Держава: відсутні. Суб'єкти господарювання: відсутні.	Відсутність можливості списання орендарем майна зі складу орендованого ЄМК призводить до додаткових витрат на утримання такого майна, яке, однак, не використовується у господарській діяльності орендаря. Нарахування індексу інфляції у перший рік оренди за період у якому орендар фактично ще не користувався орендованим майном. Відсутність у примірному договору оренди ЄМК положень про зарахування залишку амортизаційного фонд до державного бюджету після припинення договору оренди може призвести до недоотримання відповідних коштів .	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

Основним механізмом державного регулювання є внесення змін до примірних договорів оренди державного майна та до Методики № 630. Так, до примірних договорів оренди пропонується внести такі зміни:

- після припинення договору оренди ЄМК залишок амортизаційного фонду перераховується до державного бюджету;
- право власності на результати капітальних ремонтів, невід'ємних поліпшень і на закуплені необоротні активи, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, належить державі;
- передбачити можливість орендаря ЄМК списувати майно зі складу ЄМК у порядку, визначеному законодавством;

- у примірних договорах нерухомого та окремого індивідуально визначеного майна встановити підписання 3-стороннього акта повернення майна з оренди і визначити порядок підписання цього акта;
- у примірних договорах нерухомого та окремого індивідуально визначеного майн передбачити можливість сплати забезпечувального депозиту бюджетними установами протягом 5 робочих днів а не в день підписання договору;
- у всіх примірних договорах оренди встановити індексацію орендної плати за фактичні місяці користування майна. Аналогічні зміни пропонується внести і до Методики № 630.

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

Орендодавці ЄМК державного або комунального підприємства (Фонд державного майна України (його регіональні відділення), академія наук України, представницькі органи місцевого самоврядування (уповноважені ними органи))

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього	Планові витрати часу на процедуру (години)	Вартість часу співробітника органу державної влади	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають	Умовні витрати на адміністрування регулюва-

підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)		відповідної категорії (заробітна плата)	на одного суб'єкта	під дію процедури регулюва- ння	ння* (за рік), грн
1. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25	1	14427	955 788,75
2. Інші адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	14427	955 788,75
3. Витрати на судове представництво	3	2679,75****	1	100	267 975
Разом за рік	5	X	X	X	2 179 552,5 грн
Сумарно за п'ять років	25	X	X	14427	10 897 762,5 грн

* 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.

***Вартість витрат на судове представництво визначається як сума мінімальних витрат на сплату судового збору 2481 грн та витрат 3 годин робочого часу 198, 75 грн працівника на посаді головного спеціаліста

Таким чином, витрати органів влади на реалізацію положень проекту постанови орієнтовно становлять 2 179 552,5 грн. У свою чергу витрати суб'єкта господарювання потенційно становитимуть 1 217 915 грн.

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 постанови 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 постанови 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 - 14427;
- розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта - 1 217 915 грн на одного суб'єкта господарювання;
- час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно положень регуляторного акта – проєкт акта було оприлюднено на вебсайті Фонду.

Додатковими показниками результативності акта є:

- розмір коштів амортизаційного фонду, які були перераховані до державного бюджету після припинення договору оренди ЄМК;
- кількість одиниць списаного майна зі складу орендованого ЄМК.

Проєкт постанови 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 кількісних показників при укладенні та припиненні договорів 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.

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**



Ольга БАТОВА