

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**до проєкту постанови Кабінету Міністрів України**  
**«Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»**

**I. Визначення проблеми**

Проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» (далі – Проєкт) передбачає внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (далі – Методика), Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (далі – Методика оцінки майна) та Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.93 № 158, (далі – Положення про інвентаризацію) у зв'язку із виникненням потреби приведення їх положень із нормами нової редакції Закон України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) та деяких змін в законодавстві з питань ведення бухгалтерського обліку.

27 грудня 2019 року набрав чинності новий Закон України від 03.10.2019 № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду), яким встановлено новий порядок передачі в оренду державного (комунального) майна, що в свою чергу, впливає на порядок оцінки такого майна. Зокрема, Закон про оренду встановлює випадки, коли оцінка майна є обов'язковою та випадки, коли оцінка майна не проводиться.

Діюча редакція Методики не відповідає нормам Закону про оренду, оскільки передбачає обов'язковість проведення оцінки майна незалежно від способу передачі в оренду – шляхом проведення аукціону або без проведення аукціону, а також незалежно від укладення договору оренди – вперше або під час продовження такого договору. Крім цього, чинна редакція Методики містить норми, згідно яких проводиться стандартизована оцінка нерухомого майна. Зазначена оцінка забезпечується органами приватизації (органами місцевого самоврядування) самостійно, що суперечить Закону про оренду.

Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 (далі – Методика оцінки майна), потребує удосконалення порядку визначення вартості орендованого майна з урахуванням невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем за період оренди за власні кошти.

Зміни, яких зазнало законодавство з питань ведення бухгалтерського обліку, зокрема в частині обліку незавершених капітальних інвестицій (незавершеного виробництва), цінних паперів, призводять до необхідності внесення змін до Положення про інвентаризацію.

Розбіжність в законодавстві не дозволяє у повній мірі реалізувати норми Закону про оренду. Передача державного та комунального майна в оренду ускладнюється у зв'язку з відсутністю необхідних підзаконних актів які б деталізували положення Закону.

За даними інформаційно-пошукової підсистеми (ІПІС) «Етап – Оренда»

станом на 01.01.2021 загальна кількість чинних договорів оренди державного майна становить 15 507, у тому числі:

- 80 договорів оренди єдиних майнових комплексів державних підприємств та їх відокремлених структурних підрозділів;
- 15 180 договорів оренди нерухомого майна державних підприємств;
- 247 договори оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі господарських товариств.

Дія регуляторного акта стосується 2636 суб'єктів оціночної діяльності (СОД) (з них: 1191 – фізичних осіб-підприємців та 1445 юридичних осіб), які станом на 28.05.2021 мали діючий сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

Дія Проєкту розповсюджується на:

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

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки органи державної влади та органи місцевого самоврядування зобов'язані діяти в межах, визначених законодавством, а саме: Законів, актів Кабінету Міністрів України та інше. Норми діючих регуляторних актів не можуть забезпечити розв'язання проблеми оскільки суперечать Закону про оренду.

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є забезпечення виконання приписів Закону про оренду, створення єдиних правил для учасників орендних відносин (орендаря та орендодавця) та встановлення чітких норм щодо оцінки майна, що передається в оренду з урахуванням нової редакції Закону про оренду.

Запропонованими змінами, зокрема, встановлюється, що ринкова вартість об'єкта оренди визначається коли: об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс; об'єкт оренди передається в оренду без проведення аукціону; продовжується на новий строк договір оренди, який був укладений без проведення аукціону. Зазначені зміни реалізуються шляхом викладення Методики в новій редакції. Також положення Проєкту приводять у відповідність Методику оцінки майна та Положення про інвентаризацію із змінами в законодавстві з питань бухгалтерського обліку.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

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

### 1. Визначення альтернативних способів

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін. Спосіб є неприйнятним, оскільки проблеми, які існують не будуть вирішеними, а саме: розбіжності в законодавчих актах, які регулюють питання оренди державного (комунального) майна та оцінки такого майна, залишаться, що призведе до помилок в процесі передачі майна в оренду.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта. Прийняття регуляторного акта забезпечить орендарів та орендодавців чітким порядком визначення вартості державного (комунального) майна.

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Існуючі проблеми можуть призвести до нерозуміння процедури передачі державного (комунального) майна в оренду, що призведе до зменшення надходжень до Державного бюджету від орендної плати
Альтернатива 2	Забезпечення орендарів та орендодавців порядком оцінки об'єктів оренди, які відповідають нормам Закону про оренду	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	-	-	1445	1191	2636
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	54,8	45,2	100

Безпосередніми користувачами регуляторного акта та змін до нього є суб'єкти оціночної діяльності – виконавці робіт з оцінки державного 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 2636

суб'єктів оціночної діяльності (СОД), у тому числі – 1191 фізичних осіб – підприємців. Такі суб'єкти оціночної діяльності належать до малих та мікросуб'єктів господарювання.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	Відсутність норм, які регулюють питання оцінки орендованого майна під час укладання та продовження дії договору оренди можуть призвести до зменшення надходжень до Державного бюджету від орендної плати
Альтернатива 2	Встановлення чіткого порядку оцінки об'єктів оренди сприятиме чіткому виконанню вимог Закону про оренду	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:  
дія Проекту не впливає на сферу інтересів громадян.

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва не виникають внаслідок того, що дія регуляторного акта на них не розповсюджується.

### 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: 2666 суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності, у тому числі: малого підприємництва – 1445 юридичних осіб та мікропідприємництва – 1221 фізичних осіб-підприємців;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 54,2%.

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

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Проект не передбачає «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації	30 хв, що	Витрати відсутні	Не

	виконання вимог регулювання Витрати на ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, <i>Формула:</i>	становить 19,56 грн ((39,12 x 30)/60)	(ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово	передбачені
2	Разом, гривень	19,56	X	Відсутні
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2636	Витрати відсутні	Відсутні
4	Сумарно, гривень	51560,16*	X	Відсутні

\* витрати є одноразовими

#### 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	51 560,16	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	51560,16*	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Витрати відсутні	Витрати відсутні
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	51560,16*	Витрати відсутні

\* витрати є одноразовими

#### 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 є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети, визначені проблеми продовжуватимуть своє існування
Альтернатива 2	4	у разі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті задекларовані цілі

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, суб'єктів господарювання відсутні.	Існуючі проблеми можуть призвести до нерозуміння процедури передачі державного (комунального) майна в оренду, що призведе до зменшення надходжень до Державного бюджету від орендної плати	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети
Альтернатива 2	Забезпечення орендарів та орендодавців чітким порядком оцінки об'єктів оренди, яких відповідає нормам Закону про оренду	У разі прийняття Проекту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат.	У разі прийняття Проекту держава та суб'єкти господарювання матимуть відповідний Закону про оренду порядок оцінки державного (комунального) майна, що сприятиме передачі в оренду такого майна та надходжень до Державного бюджету від сплати орендної плати.

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

Нормативно-правова база, яка регулює питання передачі державного (комунального) майна в оренду включає: Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Методику та Положення про інвентаризацію.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом прийняття змін до Методики, Методики оцінки майна та Положення про інвентаризацію, які забезпечать приведення їх норм у відповідність із Законом про оренду, а саме: встановлюється, що ринкова вартість об'єкта оренди визначається коли об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс; об'єкт оренди передається в оренду без проведення аукціону; продовжується на новий строк договір оренди, який був укладений без проведення аукціону. Також положення Проекту приводять у відповідність Методику, Методику оцінки майна та Положення про інвентаризацію із змінами в законодавстві з питань бухгалтерського обліку.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України,
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення правової експертизи;
- 3) після прийняття регуляторного акта інформування суб'єктів господарювання про зміни в законодавстві.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання під час проведення оцінки об'єктів оренди;

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.

Прийняття запропонованого Проекту сприятиме впорядкуванню процедури оцінки орендованого майна та майна, що передається в оренду. Прийняття та оприлюднення Проекту в установленому порядку забезпечить доведення його до відома органів приватизації, суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується. Норми, запроваджені Проектом, сприятимуть збільшенню доходів до Державного бюджету України.

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

#### **VII. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва**

Реалізація норм Проекту не передбачає додаткових бюджетних витрат на

адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу). Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень.

### **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі.

Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

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

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

кількість звітів про оцінку майна, складених із використанням Методики;

кількість рецензій на звіти про оцінку об'єктів оренди, складених для цілей оренди державного майна.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду державного майна, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом державного майна України її думки стосовно результативності заходів, що запроваджуються актом.

### **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 Проекту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

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

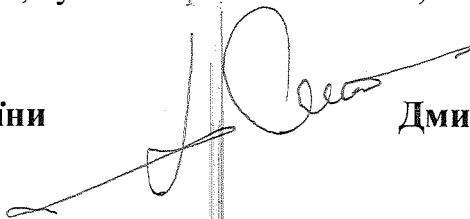
Результативність змін, що вносяться до Проекту, вивчатиметься Фондом державного майна України протягом року з дати набрання чинності актом в процесі повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведено порівняльний аналіз показників результативності дії Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності дії Проекту.



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).

Голова Фонду  
державного майна України  
\_\_\_\_\_ 2021 р.



Дмитро СЕННИЧЕНКО