

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту Закону України
«Про оренду державного та комунального майна»
(нова редакція)**

I. Визначення проблеми

На сучасному етапі здійснення глибоких соціально-економічних перетворень, спрямованих на інтеграцію України у Європейське Співтовариство, оренда державного та комунального майна відіграє важливу роль насамперед у забезпеченні розвитку підприємництва країни. Крім того, саме оренда державного та комунального майна є важливим джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів та сприяє підтримці зазначеного майна у належному стані.

Однак останнім часом через несприятливі економічні умови оренда державного та комунального майна стає для підприємців непривабливою і не конкурентною порівняно з орендою нерухомості в приватному секторі.

Одним із об'єктивних чинників, які негативно впливають на конкурентоспроможність державної та комунальної нерухомості і як наслідок – на скорочення обсягів оренди державного та комунального майна, наповнення державного та місцевих бюджетів, є ускладнена процедура передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності, зокрема тривалий термін її проведення тощо.

Вирішення зазначеної проблеми потребує відповідної адаптації законодавчо-нормативної бази, яка регулює питання оренди державного та комунального майна, насамперед Закону України «Про оренду державного та комунального майна», до сучасних вимог ринку нерухомості.

Фактично відносини оренди державного та комунального майна досі регулюються законом, прийнятим ще в 1992 році (Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій»), хоча за більш як 20 років закон зазнав чимало змін та редакцій. Ураховуючи викладене, наразі постала потреба створення принципово нової редакції закону, яка базуватиметься на таких принципах: досвіду, конкурентності, відповідальності, відкритості, оперативності та інтеграції у веб-середовище.

Проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у новій редакції (далі – проект закону) розроблений Фондом державного майна України з урахуванням сучасних тенденцій, які спостерігаються на ринку оренди державної та комунальної нерухомості, з метою підвищення ефективності орендних відносин, забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна та спрямований загалом на стабілізацію економічних процесів.

Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду (вітчизняного та зарубіжного); спрощення процедури передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності; скорочення термінів її проведення (зі 140 до 23 днів); впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон, встановлення нових критеріїв для забезпечення

збереження державного майна, обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

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

Проект Закону розроблений Фондом державного майна України з урахуванням сучасних тенденцій з метою підвищення ефективності орендних відносин та забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна.

Зазначені вище принципи реалізуються у законопроекті через:

- врахування попереднього напрацьованого практичного досвіду (вітчизняного та зарубіжного);
- спрощення процедури передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності;
- скорочення термінів її проведення (зі 140 до 23 днів);
- впровадження принципово нового механізму передачі майна орендарю через електронний аукціон;
- встановлення нових критеріїв для забезпечення збереження державного майна;
- обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями, тощо.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду).	Не дозволить досягнути цілей державного регулювання оскільки положення Закону про оренду потребують змін з метою досягнення визначених цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Закону про оренду.	Такий спосіб є також недоцільний з огляду на мету розробки проекту закону та правил нормопроєктувальної техніки, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції Закону про оренду.
Альтернатива 3 - Розробка нової	Такий спосіб є найбільш ефективним з огляду на

редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна».	правила нормопроектувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.
--	---

Надалі Альтернатива 2 не розглядатиметься оскільки вона є недоцільною з точки зору нормопроектувальної техніки, яка у свою чергу не має жодного впливу на реалізацію цілей, визначених проектом закону, по суті.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Порядок передачі майна чітко регламентований і забезпечує виконання планового завдання з надходжень державного бюджету від оренди.	З урахуванням чинної редакції Закону про оренду процедура передачі майна залишається не приведеною у відповідність до сучасних вимог ринку. Крім того, сама процедура передачі в оренду залишається тривалою в часі (до 140 днів) а державне і комунальне майно залишається не конкурентним у порівнянні з приватним сектором.
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	Збільшення внаслідок спрощення процедури передачі майна в оренду кількості договорів оренди та надходжень бюджетів всіх рівнів, можливість виконання державною своїх соціальних зобов'язань.	-

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Чинна редакція Закону про оренду забезпечує виконання планового завдання з надходжень державного бюджету від оренди, що дозволяє здійснювати соціальні виплати з бюджету.	-
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	1. Можливість підвищення соціальних стандартів для тих категорій громадян, які отримують її з відповідних бюджетів. 2. Збереження або створення нових	-

	робочих місць на підприємствах, які є орендарями державного або комунального майна. 3. Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду громадянам – не суб'єктам господарювання.	
--	--	--

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	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	-	Витрата значного часу на укладення договору оренди майна (до 140 днів).
Альтернатива 2	-	-
Альтернатива 3	Забезпечення прозорості та швидкої процедури передачі майна в оренду суб'єктам господарювання, можливість планування та розвитку власного бізнесу.	-

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	Не	Не

	та поданням звітності державним органам, гривень	передбачені	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 незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень	Не передбачені	Не передбачені
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.	-
Альтернатива 3.	0,00

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	Бал	Коментарі щодо присвоєння відповідного
--------------------------	-----	--

(досягнення цілей під час вирішення проблеми)	результативності (за чотирибальною системою оцінки)	бала
Альтернатива 1 - Залишити без змін діючу редакцію Закону про оренду.	1	Є найбільш недоцільним оскільки не дозволить досягнути цілей державного регулювання.
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинної редакції Закону про оренду.	2	Такий спосіб є недоцільним з огляду на мету розробки проекту закону та правил нормопроєктувальної техніки, оскільки змін зазнають більше ніж 50 відсотків діючої редакції Закону про оренду.
Альтернатива 3 - Розробка нової редакції Закону України «Про оренду державного та комунального майна».	4	Є найбільш ефективним з огляду на правила нормопроєктувальної техніки та забезпечить досягненню цілей державного регулювання у сфері оренди державного та комунального майна.

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

Зазначеним законопроектом загалом спрощено процедуру передачі в оренду об'єктів державної і комунальної власності.

Так, скорочено терміни проведення цієї процедури (з 140 до 23 днів) за рахунок скорочення відповідно строків на опрацювання матеріалів безпосередньо орендодавцем, балансоутримувачем та уповноваженим органом управління (для передачі в оренду єдиного майнового комплексу). Крім того, запроваджено спрощену процедуру укладення договору у разі внесення майна до потенційних об'єктів оренди.

Замість застарілої процедури проведення конкурсу запроваджено сучасний механізм електронного аукціону для передачі майна орендарю за допомогою спеціального веб-порталу.

Проектом закону запропоновано вилучити індексацію орендної плати як істотну умову договору оренди, запровадження якої свого часу у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» було пов'язане з необхідністю приведення розміру орендної плати до ринкової і насамперед ґрунтувалося на стрімкому зростанні ринку нерухомості, у тому числі і ринку оренди.

У свою чергу результати аналізу орендних відносин, зокрема у 2015 році, показали, що темпи збільшення індексу інфляції не відповідають темпам росту економіки та вартості оренди на ринку нерухомості.

Разом з тим задля збереження реальної плати за користування державним та комунальним майном протягом всього строку чинності договору оренди пропонується передбачити обов'язковість проведення оцінки об'єкта оренди протягом всього строку дії договору кожні три роки. Крім того, доцільним також є встановлення на законодавчому рівні обов'язкової вимоги перегляду розміру орендної плати з урахуванням нової оцінки об'єкта оренди

оскільки на сьогодні чіткої вимоги щодо необхідності такого перерахунку немає.

Законопроектом передбачено і нові критерії забезпечення збереження державного майна, зокрема, встановлено обмеження щодо осіб, які не можуть бути орендарями.

Також потрібно звернути увагу на відсутність у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» норми щодо будь-яких санкцій до потенційних орендарів державного та комунального майна у випадку відмови останніх від укладення договору оренди за результатами проведення конкурсу на право оренди майна. Новим законопроектом пропонується запровадити вимогу щодо гарантійного внеску учасників електронного аукціону, який у випадку відмови від укладення договору оренди не повертається зараховується до державного або місцевого бюджету.

Передбачається у проекті закону і унеможливлення виступати орендарями державного та комунального майна юридичних та фізичних осіб, у тому числі тих, власником будь-якої кількості акцій (часток, паїв) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором.

Крім того, з метою уніфікації визначень та уникнення в подальшому різночитань термінів у проекті закону передбачено окремий розділ «Визначення термінів».

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 Закону розроблено з метою спрощення доступу до оренди державного та комунального майна, зменшення строків передачі його в оренду і не потребує додаткових витрат, отже, загалом СМП є заінтересованими у прийнятті запропонованого проекту Закону.

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

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	0,00	-

	запланованого регулювання		
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 проект закону буде діяти до прийняття змін до нього, до прийняття змін у нормативно-правові акти, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання або його скасування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- кількість нових договорів оренди державного майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди державного майна;
- кількість припинених договорів оренди державного майна;
- надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна;

- приріст суб'єктів господарювання – орендарів загалом, серед яких:
приріст представників великого і середнього бізнесу;
приріст представників малого та мікро бізнесу;

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

Проект закону 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

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено шляхом моніторингу кількості укладених договорів оренди державного майна та розміру надходжень від оренди 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 укладених договорів оренди державного майна та розміру надходжень від оренди до державного бюджету.

Голова Фонду

І. Білоус

"__" _____ 2016 р.