

**Аналіз регуляторного впливу  
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України  
«Про внесення змін у додаток 1 до Методики розрахунку орендної плати  
за державне майно»**

**I. Визначення проблеми**

Культурна спадщина України потребує належної уваги з боку Уряду, невідкладних заходів з порятунку архітектурних та історичних пам'яток, зокрема, розробки й затвердження відповідних нормативно-правових актів, які будуть спрямовані на впровадження додаткових стимулів для залучення недержавних інвестицій, зокрема, через створення сприятливих умов для інвесторів, які планують орендувати занедбані пам'ятки культурної спадщини.

На сьогодні через занедбаність більшості пам'яток культурної спадщини, їхній потенціал у використанні практично не реалізується. У відсутності попиту на оренду занедбаних пам'яток з боку приватного сектору та недостатнє чи неефективне фінансування таких пам'яток з державного бюджету темпи фізичного руйнування лише пришвидшуються, що в результаті може призвести до аварійного стану чи навіть втрати. Враховуючи це, необхідно впроваджувати додаткові стимули для залучення недержавних інвестицій.

Відповідно до пункту 15 Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 (далі – Методика), розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

Відповідно до пункту 184 Порядку, орендар, який отримав занедбану пам'ятку в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди та виконав роботи із збереження пам'ятки, має право на зарахування частини витрат, здійснених ним на виконання робіт із збереження пам'ятки, в рахунок зменшення орендної плати, якщо така пам'ятка передана в оренду за результатами аукціону або на застосування зменшеної орендної плати за договором оренди (далі – пільгова орендна плата), якщо занедбана пам'ятка передана в оренду без аукціону кваліфікованій особі.

Таким чином, наразі, Методика передбачає встановлення пільгової орендної плати за оренду занедбаної пам'ятки після виконання робіт із збереження пам'ятки. Разом з тим, розмір орендної плати на період виконання робіт із збереження пам'ятки не встановлений.

У додатку 2 до Методики передбачено орендну ставку для закладів освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані

неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав – членів ЄС, у розмірі 3 відсотків.

Орендної ставки для таких закладів освіти, що орендують занедбану пам'ятку культурної спадщини немає.

З метою підтримки орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки та з метою створення сприятливих умов для інвесторів, які планують орендувати такі пам'ятки культурної спадщини Фондом державного майна України прийнято рішення розробити проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін у додаток 1 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно» (далі – проєкт постанови, проєкт акта), встановивши для закладів освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав - членів ЄС, у разі оренди занедбаної пам'ятки культурної спадщини, орендну ставку у розмірі 1 відсотка. Такий розмір орендної ставки є помірно збалансованим щодо належного заохочення орендарів для здійснення робіт із збереження занедбаних пам'яток.

Занедбані пам'ятки культурної спадщини після здійснення робіт із збереження в подальшому можуть повноцінно використовуватись для проведення культурних заходів, забезпечення освітніх потреб.

Таким чином, введення такого положення має стати додатковим стимулом для залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.

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

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

## **II. Цілі державного регулювання**

Цілями державного регулювання є підтримка орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки та стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

#### 1. Альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<p>Залишити чинний регуляторний акт (постанову Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» без змін.</p> <p>Орендарі, які є закладами освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав – членів ЄС, у разі оренди занедбаної пам'ятки культурної спадщини, залишаться без зниженої орендної ставки для договорів оренди державного майна.</p> <p>Не буде сприяти залученню інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Альтернатива є недоцільною.</p>
Альтернатива 2	<p>Внести зміни до чинного регуляторного акта та прийняти новий регуляторний акт (постанову Кабінету Міністрів України «Про внесення змін у додаток 1 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно»).</p> <p>Внесення змін дозволить підтримати орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, в частині встановлення зменшеної орендної ставки для договорів оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Буде сприяти залученню інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Найбільш доцільна альтернатива.</p>

## Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>Не буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.</p> <p>Не забезпечується стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Не дозволить підтримати орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, в частині встановлення зменшеної орендної ставки для договорів оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p>
Альтернатива 2	<p>Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.</p> <p>Забезпечується стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Дозволить підтримати орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, в частині встановлення зменшеної орендної ставки для договорів оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p>	Відсутні

## Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання\*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом*
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	6 312	0	6 312*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100	0	100

\* Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на яких буде поширюватися регуляторний акт станом на 30.06.2022.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні	<p>У разі залишення чинного регуляторного акту без змін не буде впроваджено додаткових стимулів для залучення недержавних інвестицій, зокрема через створення сприятливих умов для інвесторів, які планують орендувати занедбані пам'ятки культурної спадщини.</p> <p>Орендарі, які є закладами освіти, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності та засновані неприбутковими громадськими об'єднаннями, які отримують державне фінансування з держав – членів ЄС, у разі оренди занедбаної пам'ятки культурної спадщини, залишаться без зниженої орендної ставки для договорів оренди державного майна.</p>
Альтернатива 2	<p>Прийняття проекту постанови надасть змогу впровадити додаткові стимули для залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Для орендарів, які отримали занедбану пам'ятку в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період</p>	Відсутні

	виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, буде встановлено знижену орендну ставку.	
--	---	--

**ВИТРАТИ**  
**суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які**  
**виникають унаслідок дії регуляторного акта**  
**(порівняння чинного акта та проекту акта)**

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проект регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту постанови після його оприлюднення – 1 робоча година.	0	39,26* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік.	0	58,89 грн
3	Середній розмір річної орендної плати, встановлений для договорів оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини. **	49 755,12 грн (Орендна ставка 3 %)	16 585,04 грн (Орендна ставка 1 %)
4	РАЗОМ (сума рядків 1+2+3), гривень	49 755,12 грн	16 683,19 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	6 312	6 312
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	314 054 317,44 грн	105 304 295,28 грн**

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

\*\* Інформація зведена за даними ринкової вартості по 4 об'єктам пам'яток культурної спадщини, розміщеної на сайті: <https://orenda.gov.ua>.  
 (2 952 000,00 грн + 2 350 900,00 грн + 393 014,00 грн + 1 295 100,00 грн) : 4 = 1 658 503,50 грн – середнє значення ринкової вартості.

1 658 503,50 грн : 100 × 3 = 49 755,12 грн  
 1 658 503,50 грн : 100 × 1 = 16 585,04 грн

Отже, із наведених розрахунків, можна зробити висновок, що у разі прийняття регуляторного акту буде суттєво зменшено розмір орендної плати для орендарів, які орендують занедбані пам'ятки культурної спадщини.

## 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 не стосується господарської діяльності представниками мікро- та малого підприємництва.

### 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	1	Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки залишивши регуляторний акт без змін, збільшаться негативні наслідки на збереження занедбаних пам'яток культурної спадщини, не буде збільшено попит на оренду таких об'єктів.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятним, тому що буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання. Буде збільшене стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного

		використання занедбаних пам'яток культурної спадщини. Для орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, буде встановлено зменшену орендну ставку.
--	--	---

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 2	<p><b>Держава:</b> Надасть змогу зменшити темпи фізичного руйнування занедбаних пам'яток культурної спадщини, дозволить зберегти та оновити об'єкти, які належать державі.</p> <p>Буде створено додатковий механізм залучення на державні об'єкти додаткових інвестицій.</p> <p>Приведе до збільшення попиту на оренду таких об'єктів, що в свою чергу дозволить збільшити надходження до державного бюджету від оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> Орендарі, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової</p>	<p><b>Держава:</b> відсутні.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> відсутні.</p>	<p><b>Досягнення цілей державного регулювання.</b> Є найбільш прийнятним, тому що дозволяє повністю досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки буде забезпечено стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Внесення змін дозволить встановити знижену орендну ставку для орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт</p>



	пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, отримають зменшену орендну ставку.		зі збереження занедбаної пам'ятки.
2. Альтернатива 1	<p><b>Держава:</b> відсутні.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> відсутні.</p>	<p><b>Держава:</b> Приведе до збільшення фізичного руйнування занедбаних пам'яток культурної спадщини, не буде забезпечено збереження та оновлення належних державі об'єктів.</p> <p>Буде зменшено попит на оренду таких об'єктів, що в свою чергу призведе до недонадходжень до державного бюджету від оренди.</p> <p>Не буде створено додаткового механізму залучення на державні об'єкти додаткових інвестицій.</p> <p><b>Суб'єкти господарювання:</b> Орендарі, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду, будуть сплачувати орендну ставку більшу, ніж запропонована проектом постанови.</p>	<p>Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки залишивши регуляторний акт без змін, не буде забезпечено стимулювання залучення інвестицій для збереження, відновлення та подальшого найбільш ефективного використання занедбаних пам'яток культурної спадщини.</p> <p>Внесення змін не дозволить встановити зменшену орендну ставку для орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки.</p>

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

### **1. Механізм дії регуляторного акта.**

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття регуляторного акта та фактична реалізація його положень.

Прийняття проєкту постанови забезпечить підтримку суб'єктів господарювання, на яких поширюється регуляторний акт, та створення сприятливих умов для збереження занедбаних пам'яток культурної спадщини, які належать до державної власності.

Основним механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття проєкту постанови, яка передбачає встановлення орендної ставки у розмірі 1 відсотка для орендарів, які отримали занедбану пам'ятку культурної спадщини в оренду на умовах довгострокової пільгової оренди на період виконання робіт зі збереження занедбаної пам'ятки, включно з консервацією, реставрацією, реабілітацією, музеєфікацією, ремонтом або пристосуванням.

### **2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.**

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити проєкт акта з Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України, Міністерством цифрової трансформації України, Міністерством освіти та науки України, Урядовим офісом координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів України, Державною регуляторною службою України та Національним агентством з питань запобігання корупції;

2) направити проєкт постанови до Міністерства юстиції України з метою проведення його правової експертизи;

3) після прийняття регуляторного акта інформування орендодавців державного майна та суб'єктів господарювання про зміни в законодавстві.

Ризику впливу зовнішніх факторів на дію регуляторного акта немає.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

## **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

Фонд державного майна України (його регіональні відділення)

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру (години)	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Умовні витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	66,25**	1	6 312	418 170,00
2. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25**	1	6 312	418 170,00
3. Інші адміністративні процедури: **  надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25**	1	6 312	418 170,00
Разом за рік	3	X	X	X	1 254 510,00 грн
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	X

\* 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.

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 проект 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.

Проект постанови набере чинності з дня його офіційного публікування.

### **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;
- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витрачаються суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень акта.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта;
- кількість договорів оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини;
- розмір надходжень до державного бюджету за договорами оренди занедбаних пам'яток культурної спадщини.

Проект 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 запропонованого акта уповноваженим органом виконавчої влади здійснюватимуться базове, повторне та періодичне відстеження у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись шляхом статистичного методу.

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом узагальнення 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 цього 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 регуляторного акта.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі державного майна.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України за допомогою статистичних даних.

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



**Ольга БАТОВА**