Аналіз регуляторного впливу
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України
від 27 травня 2022 р. № 634»

І. Визначення проблеми

Проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання

Прийняттям регуляторного акта пропонується розв'язати проблему зменшення надходжень орендної плати до державного бюджету та відсутності рівного права усіх суб'єктів господарювання на оренду державного та комунального майна, строк оренди якого закінчується, яка виникла у зв'язку із запровадженням автоматичного продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, на строк до припинення чи скасування воєнного стану та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану.

Причини виникнення проблеми

Законом України від 01.04.2022 № 2181-IX «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (законопроєкт від 22.03.2022 № 7192) Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) було доповнено пунктом 6^1 Розділу «Прикінцеві та перехідні положення».

Відповідно до пункту 6^1 Розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені Законом, зокрема щодо запровадження можливості автоматичного продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, на строк до припинення чи скасування воєнного стану та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану.

Зазначене положення Закону реалізоване пунктом 5 постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова № 634), яким встановлено, що договори оренди державного та комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану, вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану, крім випадку, коли балансоутримувач з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди повідомив орендодавцю та орендарю про непродовження договору оренди з підстав, визначених статтею 19 Закону. Норма щодо продовження договору, встановлена цим пунктом, не

застосовується до договорів, щодо яких рішення про їх продовження прийнято на аукціоні і аукціон оголошено до дати набрання чинності цією постановою. Для продовження договору оренди на строк, передбачений цим пунктом, заява орендаря та окреме рішення орендодавця не вимагаються.

Відповідно до пояснювальної записки до проєкту Закону України від 22.03.2022 № 7192 «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» дотримання вимог законодавства щодо продовження договорів оренди на аукціоні за відповідною процедурою у період воєнного стану необґрунтовано збільшує строки на передачу майна в оренду (його продовження), ускладнює процес прийняття важливих рішень.

Водночас положення пункту 6^1 Розділу "Прикінцеві та перехідні положення" Закону встановлюють саме можливість, а не обов'язок Кабінету Міністрів України встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені Законом.

Така можливість має грунтуватися саме на поточному стані справ у сфері орендних відносин.

Оцінка важливості проблеми

За даними аналітичного модулю "Прозорро.Продажі" у 2021 році було підписано 3776 договорів за результатами аукціонів на продовження договорів оренди державного та комунального майна. Сума стартової орендної плати за цими аукціонами становила 23 600 906 грн. Водночас сума орендної плати за результатами визначення переможців зазначених аукціонів становила 30 434 162 грн. Отже, за результатами проведення аукціонів з продовження договорів оренди у 2021 році збільшення орендної плати становило близько 29 %.

Крім того, у 406 аукціонах на продовження договорів оренди державного та комунального майна, за результатами яких було укладено договори оренди, за аналогічний період взято участь більше ніж 1-им учасником.

Якщо застосувати аналогічні пропорції до договорів оренди виключно державного майна, строк дії яких закінчується у 2024 році, то прийняття регуляторного акта потенційно збільшить щомісячні надходження до державного бюджету від орендної плати на 18 млн грн протягом 2024 року та забезпечить участь нових суб'єктів господарювання у кожному 10-му (з 2258) аукціоні на продовження договорів оренди державного майна.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-

у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Причини неможливості розв'язання проблеми за допомогою ринкових механізмів та чинних регуляторних актів

Чинні регуляторні акти зупинили дію ринкового механізму розв'язання проблеми, оскільки ними встановлено автоматичне продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, без проведення аукціонів з продовження договорів оренди державного та комунального майна, які і були ринковим механізмом.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є відновлення застосування ринкових механізмів у процедурі продовження договорів оренди державного та комунального майна з метою збільшення надходжень орендної плати до бюджетів усіх рівнів та відновлення рівного права усіх суб'єктів господарювання на оренду державного та комунального майна, строк оренди якого закінчується під час дії воєнного стану.

Зокрема, проєктом акта пропонується:

скасувати продовження договорів оренди державного та комунального майна без проведення аукціону та прийняття рішення орендодавцями, крім договорів оренди майна, яке знаходиться на територіях активних бойових дій та тимчасово окупованих територіях;

продовжити строк дії договорів, які завершуються менш як протягом 4 місяців після відновлення процедури продовження їх за результатами аукціону, та запровадити особливості продовження договорів оренди, які були автоматично продовжені до набрання чинності проєктом постанови.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів досягнення цілей державного регулювання.

Під час розроблення регуляторного акта розглянуто такі альтернативні способи досягнення цілей державного регулювання:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Не змінювати чинне регулювання, яке зупиняє на період воєнного стану проведення аукціонів з продовження та впроваджує автоматичне продовження договорів оренди державного та комунального майна, строк дії яких закінчується у такий період.

Альтернатива 2	Внести зміни до чинного регуляторного акта (Постанови № 634), які відновлять проведення аукціонів з продовження договорів оренди державного та комунального майна, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	**Вигоди**	**Витрати**
Альтернатива 1	Відсутні, оскільки не збільшаться надходження до державного бюджету.	Недоотримання до 18 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати протягом 2024 року.
Альтернатива 2	Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 18 млн грн протягом 2024 року.	Витрати на адміністрування регуляторного акта 1 384 154 грн.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	**Вигоди**	**Витрати**
Альтернатива 1	Відсутність необхідності конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.	Неможливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.
Альтернатива 2	Можливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.	Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта; Необхідність конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	**Великі**	**Середні**	**Малі**	**Мікро**	**Разом**
Кількість суб’єктів господарюва	11	12	90	2145	2258

ння, що підпадають під дію регулювання					
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,5	0,5	4	95	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність необхідності конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	Неможливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану
Альтернатива 2	Можливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	Витрати великого і середнього підприємництва - 18 779,5 грн; Витрати малого підприємництва - 1 824 877,5 грн; Загальні витрати - 1 843 657 грн. Необхідність конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану.

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

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проєкт регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* грн
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проєкт регуляторного акта
3	Внесення учасником аукціону реєстраційного внеску для допуску до аукціону	0	710**
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	0	816,5 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	23	23
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	18 779,5 грн

***** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 42,6 грн на підставі вимог Закону України від 03 листопада 2022 року № 2710-IX «Про Державний бюджет України на 2024 рік».
** сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

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 здійснювалися Фондом державного майна України шляхом проведення електронних консультацій протягом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва:

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання, – 2 235 (одиниць);

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, – 99 відсотків.

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

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проєкт регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* грн

№ з/п	Витрати	Чинний регуляторний акт	Проєкт регуляторного акта
2	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	0	63,9 грн
3	Внесення учасником аукціону реєстраційного внеску для допуску до аукціону	0	710**
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2), гривень	0	816,5 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	2 235	2 235
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	1 824 877,5 грн

***** Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 42,6 грн на підставі вимог Закону України від 09.11.2023 № 3460-IX «Про Державний бюджет України на 2024 рік».
** сума коштів у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, діючої станом на 1 січня поточного року.

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 не відновить застосування ринкових механізмів у процедурі продовження договорів оренди державного та комунального майна з метою збільшення надходжень орендної плати до бюджетів усіх рівнів та відновлення рівного права усіх суб'єктів господарювання на оренду державного та комунального майна, строк оренди якого закінчується під час дії воєнного стану

Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятною, тому що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання з відновлення застосування ринкових механізмів у процедурі продовження договорів оренди державного та комунального майна з метою збільшення надходжень орендної плати до бюджетів усіх рівнів та відновлення рівного права усіх суб'єктів господарювання на оренду державного та комунального майна, строк оренди якого закінчується під час дії воєнного стану

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	**Громадяни:** Можливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану **Держава:** Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 18 млн грн протягом 2024 року **Суб'єкти господарювання:** Можливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	**Громадяни:** Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта; Необхідність конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану **Держава:** Витрати на адміністрування регуляторного акта 1 384 154 грн. **Суб'єкти господарювання:** Витрати великого і середнього підприємництва - 18 779,5 грн; Витрати малого підприємництва - 1 824 877,5 грн; Загальні витрати - 1 843 657 грн. Необхідність конкурувати за	**Досягнення цілей державного регулювання.** Є найбільш прийнятною, тому що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.

		орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	
Альтернатива 1	**Громадяни:** Відсутність необхідності конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану **Держава:** Відсутні, оскільки не збільшаться надходження до державного бюджету **Суб'єкти господарювання:** Відсутність необхідності конкурувати за орендоване ними державне та комунальне майно на аукціонах з продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	**Громадяни:** Неможливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану **Держава:** Недоотримання до 18 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати протягом 2024 року **Суб'єкти господарювання:** Неможливість отримати в оренду державне та комунальне майно, яке перебуває в оренді інших осіб за договорами, строк дії яких закінчується у період воєнного стану	Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

Альтернатива 1	Неприйнятність реалізації даної альтернативи, у зв’язку з обмеженням рівного доступу усіх суб’єктів господарювання до оренди державного та комунального майна.	Х
Альтернатива 2	Дана альтернатива є найбільш доцільною з огляду на поточний стан проблеми та співвідношення витрат, пов’язаних із запровадженням альтернативи та вигод від її впровадження.	Не передбачається вплив будь-яких зовнішніх факторів на дію запропонованого регуляторного акта, однак окремі його положення можуть реалізовуватимуться в межах наявних технічних і фінансових можливостей з урахуванням реалій дії воєнного стану.

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

Після прийняття проєкту постанови орендарям державного та комунального майна, строк дії договорів з якими закінчується, необхідно буде подати заяви на продовження таких договорів в електронній торговій системі.

Орендодавцям державного та комунального майна, необхідно буде у встановлений Законом строк встановити наявність/відсутність підстав для відмови у продовжені договорів оренди та прийняти відповідне рішення.

У разі прийняття рішення про продовження договорів шляхом проведення аукціону, орендодавцю необхідно буде оголосити відповідний аукціон.

Після завершення аукціону на продовження договору оренди, переможцю аукціону необхідно буде підписати протокол електронного аукціону, а орендодавцю його затвердити.

Після затвердження протоколу електронного аукціону між орендодавцем, орендарем та балансоутримувачем укладається договір про внесення змін до договору оренди із зазначенням нового строку оренди та визначеної за результатами аукціону орендної плати.

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

Проєкт постанови стосується інтересів громадян, держави та суб’єктів господарювання. Негативних наслідків у зв’язку з прийняттям регуляторного акта не очікується.

Реалізація регуляторного акта не передбачає нових витрат Державного бюджету України, пов’язаних із здійсненням органом виконавчої влади контрольних функцій (здійснюються спеціалістами у межах службових повноважень).

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

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

Процедура регулювання суб'єктів 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 регулюван-ня	Умовні витрати на адміні-стрування регулюван-ня* (за рік), грн
1. Облік договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України	1	66,27	1	2258	149 637,66 грн
2. Організація проведення аукціонів з продовження договорів оренди державного майна	8	66,27	1	2258	1 107 323,2 грн
3. Інші адміністративні процедури: ** надання консультацій,	1	66,27	1	2258	149 637,66 грн

письмових відповідей					
Разом за рік	10	66,27	1	2258	1 406 598,52 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: 66,27 – 1 робоча година працівника державної служби з урахуванням рівня державного органу. Розрахована за показником місячної заробітної плати 11 300 грн (11 300:21:8=66,27 грн).

Прийняття та оприлюднення запропонованого акта в установленому порядку забезпечить доведення його до відома усіх учасників орендних відносин, які підпадають під дію акта.

Можлива шкода у разі очікуваних результатів дії акта не прогнозується.

Прийняття проєкту постанови не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

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.

Постанова набере чинності з дня її офіційного публікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

- розмір надходжень до державного бюджету, пов'язаних із 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.

Після набрання чинності регуляторним актом його результативність визначатиметься такими показниками:

- кількість аукціонів, за результатами яких договір оренди було продовжено;
- кількість аукціонів, за результатами яких договір не було продовжено;
- коефіцієнт збільшення орендної плати за результатами аукціонів.

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.

Голова Фонду
державного майна України **Віталій КОВАЛЬ**