

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

I. 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 відновити конкурентні умови оренди державного майна для всіх суб'єктів господарювання, які обмежились запровадженням орендних знижок у період воєнного стану.

Причини виникнення проблеми

Відповідно до підпункту 4 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 27 травня 2022 року № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова № 634) встановлено, що на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше:

орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів), крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 75 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

орендарям, крім визначених підпунктами 1-3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

орендарям на територіях, визначених у підпунктах 2 і 3 цього пункту, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30 вересня 2022 р. і 30 травня 2022 р. відповідно і до закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього підпункту.

Таке регулювання значно зменшує надходження до державного бюджету та створює нерівні умови оренди державного майна для орендарів, які уклали договори оренди після 24 лютого 2022 р., оскільки ними орендна плата сплачується у повному обсязі.

Чинні положення постанови № 634 були запроваджені з метою надання підтримки суб'єктам господарювання після оголошення воєнного стану шляхом надання відповідних орендних знижок.

Оцінка важливості проблеми

За даними аналітичного модулю “Прозорро.Продажі” у 2022 та 2023 роках було укладено 2224 договори оренди державного майна за результатами аукціонів на суму 22 400 183,25 грн. Середня вартість 1 кв. м площі державного майна становить 32,3 грн.

Водночас відповідно до даних ІППС «Етап-Оренда», яка забезпечує централізований підхід до автоматизації збору, обробки, збереження та аналізу даних щодо договорів оренди державного майна, наразі є чинними 6720 договорів оренди державного майна, які були укладені до 24.02.2022. Середня вартість 1 кв. м площі державного майна за цими договорами, з урахуванням наданої знижки, становить 21,3 грн.

Вищезазначене призводить до створення неконкурентних умов оренди державного майна для суб'єктів господарювання, які уклали договори оренди після 24.02.2022.

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

Постановою № 634 закріплені особливості передачі в оренду державного та комунального майна у період воєнного стану. Тобто на сьогодні чинний регуляторний акт – єдиний нормативний акт, яким встановлено низку пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є наповнення державного бюджету, шляхом здійснення перегляду чинних положень законодавчих та нормативно-правових актів з питань оренди та зменшення пільгових умов при передачі в оренду державного майна.

Зокрема, проектом акта пропонується:

- здійснити перегляд чинних положень постанови № 634 щодо встановлених орендних знижок при розрахунку орендної плати на період плати за договорами оренди державного та комунального майна, зазначивши, що нарахування орендної плати здійснюється з 1 числа місяця, в якому було

визначено щодо відповідних територій дату виникнення можливості бойових дій, по 1 число місяця, в якому було визначено дату припинення можливості бойових дій, що визначаються відповідно до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства реінтеграції тимчасово окупованих територій від 22.12.2022 № 309 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією»;

- скасувати особливості розрахунку стартової орендної плати, передбачені чинними положеннями постанови № 634, зазначивши про необхідність здійснення оцінки потенційних об'єктів оренди;

- переглянути особливості повернення суми забезпечувальних депозитів, встановлених чинними положеннями постанови № 634.

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, яким встановлено ряд пільг з орендної плати для орендарів державного і комунального майна на період воєнного стану.
Альтернатива 2	Внести зміни до чинного регуляторного акта (Постанови № 634), які передбачатимуть перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану, що в свою чергу надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.

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 47 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати.

Альтернатива 2	Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 47 млн грн.	Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта 1 781 337,6 грн.
----------------	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Менші витрати на сплату орендної плати для громадян, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.	Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.
Альтернатива 2	Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.	Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта. Збільшення витрат на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	33	33	269	6385	6720
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,5	0,5	4	95	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Менші витрати на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.	Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.

Альтернатива 2	Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.	Витрати, пов'язані з реалізацією проекту акта за рік по суб'єктах господарювання: великого і середнього підприємництва - 5 647 415,4 грн; малого підприємництва - 558 702 444,6 грн; разом - 564 349 860 грн.
----------------	--	--

ВИТРАТИ

суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок 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	42,6* 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	63,9 грн
3	Витрати на сплату орендної плати, після скасування встановлених орендних знижок – на 1 рік	0	85 460,4 грн
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	0	85 566,9 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	66	66
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	5 647 415,4 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»

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, – 6 654 (одиниці);

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	Проект регуляторного акта
1	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	0	42,6* 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	63,9 грн
3	Витрати на сплату орендної плати, після скасування встановлених орендних знижок – на 1 рік	0	83 858,4 грн
4	РАЗОМ (сума рядків: 1+2+3), гривень	0	83 964,9 грн
5	Кількість суб'єктів господарювання	6 654	6 654
6	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	0	558 702 444,6 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».

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 діючі орендні пільги з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану унеможливають збільшення надходжень до Державного бюджету України, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.
Альтернатива 2	4	Є найбільш прийнятною, тому що перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна, що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2	<p>Громадяни: Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.</p> <p>Держава: Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати на 47 млн грн.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Рівні умови сплати орендної плати у період воєнного стану.</p>	<p>Громадяни: Витрати на ознайомлення та уточнення деяких положень регуляторного акта.</p> <p>Збільшення витрат на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p> <p>Держава: Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта, 1 781 337,6 грн.</p> <p>Суб'єкти господарювання:</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Є найбільш прийнятною, тому що перегляд діючих пільг з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану надасть можливість збільшення надходжень до Державного бюджету України та відновлення принципів рівності</p>

		Витрати, пов'язані з реалізацією проєкту акта за рік по суб'єктах господарювання: великого і середнього підприємництва - 5 647 415,4 грн; малого підприємництва - 558 702 444,6 грн; разом - 564 349 860 грн.	та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна, що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.
Альтернатива 1	<p>Громадяни: Менші витрати на сплату орендної плати для громадян, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p> <p>Держава: Відсутні, оскільки не збільшаться надходження до державного бюджету.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Менші витрати на сплату орендної плати для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна до 24.02.2022.</p>	<p>Громадяни: Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.</p> <p>Держава: Недоотримання 47 млн грн щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Нерівність умов плати за оренду державного та комунального майна для орендарів, які уклали договори оренди державного та комунального майна після 24.02.2022.</p>	Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки діючі орендні пільги з орендної плати для орендарів державного та комунального майна у період воєнного стану унеможливають збільшення надходжень до Державного бюджету України, відновлення принципів рівності та забезпечення конкурентних умов оренди державного та комунального майна.

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

Альтернатива 1	Збереження неконкурентних умов оренди державного та комунального майна для орендарів, договори з якими укладені після 24.02.2022.	X
Альтернатива 2	Ця 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 реалізовуватися в межах наявних технічних і фінансових можливостей з урахуванням реалій дії воєнного стану.

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

Орендодавцям державного та комунального майна, необхідно в порядку, передбаченому чинним законодавством про оренду, здійснити перегляд розміру орендної плати за договорами оренди, з метою приведення розміру орендної плати таких договорів у відповідність до чинних орендних пільг.

Здійснення орендодавцями контролю за договорами оренди, які потребують перерахунку орендної плати, у зв'язку із введенням в дію нового підходу до розрахунку 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

Проект 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 процедури у (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 договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України	1	66,27**	1	6720	445 334,4 грн*
2. Розрахунок (перерахунок) розміру орендної плати за договорами оренди, на яких буде поширюватися прийнята постанова	2	66,27**	1	6720	890 668,8 грн*
3. Інші адміністративні процедури: ** надання консультацій, письмових відповідей	1	66,27**	1	6720	445 334,4 грн*
Разом за рік	4	X	X	X	1 781 337,6 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 договорів оренди, укладених після набрання чинності проєктом постанови;
- кількість договорів оренди, припинених після набрання чинності проєктом постанови.

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