

**Аналіз регуляторного впливу
наказу Фонду державного майна України
«Про внесення змін до Порядку погодження Фондом державного майна
України, його регіональними відділеннями та представництвами
розміру плати за оренду державного майна»**

I. Визначення проблеми

Відповідно до пункту 1.1 розділу I *Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна*, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 01.04.2011 № 502 (далі – Порядок) погодження розміру орендної плати здійснюється Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами на виконання вимог пункту 2 Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика), при зверненні державних підприємств, організацій відповідно до встановлених обмежень.

Наразі загальна кількість договорів оренди, за якими орендодавцями виступили балансоутримувачі (державні підприємства, установи, організації), і розрахунок орендної плати потребував погодження з органами приватизації, становить близько 1 857, що становить, для порівняння, 10 відсотків від кількості договорів оренди, укладеними органами приватизації.

За результатами аналізу, який було проведено з моменту введення в дію Порядку, та проведення зустрічей, консультацій із учасниками ринку орендних відносин, було досягнуто висновку щодо необхідності вирішення питання, на якому саме етапі виникнення орендних відносин потрібно погоджувати розмір плати за оренду державного майна. Таким чином, постає потреба внесення змін до положень чинної редакції Порядку шляхом доповнення пункту 1.1 розділу I уточненням, що погодження розміру орендної плати потрібно здійснювати для укладення договору оренди та у разі всіх можливих змін розміру орендної плати.

Відповідно до пункту 1.2 розділу I Порядку при розгляді розрахунків орендної плати органи приватизації керуються вимогами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» і Методики, а також роз'ясненнями, які надає Фонд державного майна України відповідно до пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786. Так, до зазначеної постанови було внесено зміни постановою Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2013 року № 253 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786», відповідно до якої Фонд державного майна України було позбавлено повноважень надавати роз'яснення з питань застосування Методики.

У зв'язку з цим посилення у тексті Порядку (пункт 1.2) на необхідність керуватися роз'ясненнями, які надає Фонд державного майна України, не відповідає чинному законодавству та потребує приведення Порядку

погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна у відповідність до законодавства.

Водночас, як показала практика, існує неузгодженість щодо документів, які подаються для погодження розрахунку орендної плати. З метою вирішення цієї проблеми запропоновано внести зміни до Порядку (пункт 2.1) в частині визначення, що орендодавцем подається безпосередньо звіт про оцінку об'єкта оцінки, висновок про вартість якого відповідно до вимог пункту 19 Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року № 629, затверджується органом, що уповноважений управляти майном підприємства, або Фондом державного майна у разі якщо органом, що управляє майном підприємства, є Кабінет Міністрів України.

Загалом внесення запропонованих змін не вплине на виконання Фондом річного планового завдання.

Так, Законом України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» річне бюджетне завдання з надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном встановлено в розмірі 615 млн грн. Станом на 31.10.2016 Фондом забезпечено надходження коштів до державного бюджету від оренди державного майна у розмірі 859,5 млн грн., що становить 139,75 % виконання річного плану.

Крім того, запропоновані заходи сприятимуть активізації оренди у сегменті державної нерухомості та збільшенню договорів оренди, орендодавцями за якими відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» можуть виступати безпосередньо балансоутримувачі, що слугуватиме резервом для виконання планового завдання, яке буде встановлене законом про державний бюджет на відповідний рік.

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

Основною ціллю державного регулювання є збереження наявного рівня оренди державного майна, створення більш привабливого клімату для оренди та приведення Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна у відповідність до законодавства.

Крім того, проектом також пропонується спростити загальний порядок передачі державного майна в оренду іншими уповноваженими орендодавцями – підприємствами, установами, організаціями.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів.

Під час підготовки проекту було опрацьовано три альтернативні способи досягнення зазначених вище цілей:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 - Залишити без змін чинний Порядок.	<p>Не дозволить досягнути цілей державного регулювання, оскільки чинні положення Порядку не враховують сучасну тенденцію спрощення процедури передачі в оренду державного майна та необхідність її дерегуляції.</p> <p>Норми Порядку залишаються неприведеними у відповідність до положень нормативно-правового акта, що має вищу юридичну силу.</p>
Альтернатива 2 - Внесення змін до чинного Порядку.	<p>Найдоцільніший спосіб з огляду на характер змін, які пропонується внести до Порядку.</p> <p>Надасть можливість орендарям державного майна та балансоутримувачам як орендодавцям скоротити терміни передачі в оренду державного майна і, як наслідок, прискорить надходження коштів до державного бюджету та безпосередньо орендодавцю.</p>
Альтернатива 3 - Розробка нового Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна.	Така альтернатива є недоцільною з точки зору правил нормопроектувальної техніки, оскільки загалом чинний Порядок є ефективним та потребує лише доопрацювання, яке пропонується.

Надалі Альтернатива 3 не розглядатиметься, оскільки вона є недоцільною з точки зору нормопроектувальної техніки, яка у свою чергу не має жодного впливу на реалізацію цілей, визначених проектом наказу, по суті.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<p>Відсутні.</p> <p>Не буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі щодо приведення Порядку до вимог законодавства, спрощення процедури передачі в оренду державного майна, скорочення строків, а також залишиться неврегульованим питання необхідності погодження розміру плати за оренду державного майна при продовженні договорів оренди, орендодавцями за якими виступають балансоутримувачі.</p>	<p>Відсутні.</p> <p>Відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди оплачує орендар, тому витрати відсутні.</p>
Альтернатива 2	<p>Приведення положень Порядку у відповідність до законодавства, збільшення кількості договорів оренди, укладених безпосередньо балансоутримувачами державного майна, що збільшить надходження до державного бюджету.</p>	

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні.	Збереження наявних термінів укладення договорів оренди в сучасних умовах ведення господарської діяльності негативно впливає на наповнення державного бюджету та доходи підприємств, що у свою чергу не сприяє підвищенню соціальних стандартів населення.
Альтернатива 2	Скорочення термінів укладення договорів оренди балансоутримувачами майна, що сприятиме пришвидшенню надходжень коштів підприємствам та до державного бюджету, а також дасть змогу орендарю швидше вступити в законне користування орендованим приміщенням.	Не передбачаються.

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)	3119*	-	-	3119
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	100	-	-	100

* державних підприємств, згідно з відомостями у Реєстрі (переліку) суб'єктів господарювання державного сектору економіки (державних підприємств, їх об'єднань, дочірніх підприємств та господарських товариств, державна частка у статутному капіталі яких перевищує 50 відсотків) з інформацією про суб'єкти управління та окремі показники фінансово-господарської діяльності суб'єктів господарювання, станом на 01.04.2016 (оприлюднений на веб-сайті Фонду).

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	<p>Регламентований порядок погодження розрахунку орендної плати для суб'єктів господарювання – орендодавців державного майна, однак необхідність здійснення органами приватизації відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки об'єктів оренди призводить до затягування процесу, при цьому на зазначений період балансоутримувачі майна не отримують відповідних надходжень.</p>	<p>Витрати суб'єктів господарювання – балансоутримувачів майна відсутні.</p> <p>Витрати суб'єктів господарювання – орендарів державного майна врегульовані Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, відповідно до якої послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди оплачує орендар.</p>
Альтернатива 2	<p>Приведення положень Порядку у відповідність до законодавства, збільшення кількості договорів оренди, укладених безпосередньо балансоутримувачами державного майна, а також скорочення строків укладення договорів оренди, що приведе до збільшення власних надходжень державних підприємств – орендодавців державного майна.</p>	<p>Витрати суб'єктів господарювання – балансоутримувачів майна відсутні.</p> <p>Витрати суб'єктів господарювання – орендарів державного майна врегульовані Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, відповідно до якої послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди оплачує орендар. У разі прийняття цього проекту нових витрат для суб'єктів господарювання не виникає.</p>

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 та поданням звітності державним органам, гривень	Не передбачені	Не 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	3119	-
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.	0,00

Слід відзначити, що затрат суб'єктів господарювання – орендарів державного майна не передбачається, оскільки обов'язок погодження розміру орендної плати з органами приватизації покладений на орендодавців – балансоутримувачів цього майна.

У свою чергу запропоновані проектом наказу зміни не передбачають збільшення часових витрат орендодавців. У разі необхідності погодження розрахунку орендної плати у результаті її зміни з будь-яких причин таке погодження буде здійснюватися одночасно з внесенням змін до договору оренди. У такому випадку не вбачається додаткових часових затрат орендарів внаслідок прийняття саме цього проекту наказу.

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

Залишити без змін чинний Порядок.	2	Загалом положення Порядку є дієвими і сприяють виконанню відповідних владних повноважень, проте містять деякі норми, що суперечать актам, які мають вищу юридичну силу, та ті, що надміру формалізують процедури оцінки майна при передачі його в оренду балансоутримувачами відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»
Внесення змін до чинного Порядку.	4	Найбільш оптимальний з урахуванням мінімальних змін, які пропонується внести до Порядку.
Розробка нового Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна.	1	Чинний порядок є достатньо дієвим і розробка нової редакції є абсолютно недоцільною, у тому числі, і з точки зору нормопроектувальної техніки.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Цей спосіб не може бути застосований, оскільки не дасть змоги досягти поставлених цілей.	Відсутні.

Альтернатива 2	Розроблення проекту наказу Фонду державного майна «Про внесення змін до Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна» є єдиним оптимальним способом у досягненні зазначених цілей.	Оцінка можливостей запровадження акта та дотримання суб'єктами господарювання його положень висока, оскільки запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.
----------------	--	---

Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей був зроблений з урахуванням вимог Порядку подання нормативно-правових актів на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України та проведення їх державної реєстрації, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 квітня 2005 року за № 381/10661.

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

З метою досягнення основної мети запропонованим проектом наказу пропонується внести зміни до Порядку погодження Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами розміру плати за оренду державного майна.

1. Для розв'язання наявного наразі нерегульованого питання пропонується:

а) виключити норму щодо керування органами приватизації роз'ясненнями, які надає Фонд державного майна України, як таку, що суперечить актам, які мають вищу юридичну силу;

б) упорядкувати правове поле в частині необхідності погодження розрахунку орендної плати не лише при укладанні, а й у разі всіх можливих змін розміру орендної плати;

в) забезпечити узгодження норм пункту 19 Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року № 629, та Порядку в частині подання документів органам приватизації для погодження розрахунку орендної плати, а саме звіту про

оцінку об'єкта оцінки, висновок про вартість якого затверджується органом, що уповноважений управляти майном підприємства, або Фондом державного майна України у разі якщо органом, що управляє майном підприємства, є Кабінет Міністрів України.

г) зменшення строків укладення договорів оренди (етап відбору органами приватизації суб'єкта оціночної діяльності та прийняття рішення – відсутній), оскільки до органів приватизації в пакеті документів буде відразу надходити звіт про оцінку майна із затвердженим висновком про вартість.

2. У результаті прийняття запропонованого акта органам влади не потрібно здійснювати жодних заходів для його впровадження.

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 потребуватиме додаткових бюджетних витрат і ресурсів та не потребує додаткових витрат суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, пов'язаних з використанням вимог регуляторного акта.

Прийняття запропонованого проекту наказу сприятиме впорядкуванню певною мірою взаємодії орендодавців державного майна та суб'єктів господарювання під час передачі державного майна в оренду.

Прийняття проекту наказу в установленому порядку забезпечить доведення його до відома орендодавців державного майна та суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія акта.

Досягнення цілей не передбачає додаткових організаційних заходів.

Прийняття проекту постанови не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися орендодавцями державного майна.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання не проводились.

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва (далі – СМП) не проводилися, оскільки проект розроблено з метою зменшення фінансового навантаження на орендарів державного майна (серед яких є СМП) і не потребує додаткових витрат, отже, загалом СМП є заінтересованими у прийнятті запропонованого проекту.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проект 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 наказу набере чинності з дня його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показниками результативності запропонованого акта будуть:

- розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта;
- кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
- розмір коштів і час, що витратимуться 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 нових договорів оренди державного майна;
- кількість пролонгованих договорів оренди державного майна;
- кількість припинених договорів оренди державного майна.

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

Проект закону було оприлюднено на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України 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 регуляторного акта Фондом державного майна України буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності у строки, встановлені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності акта буде здійснено після набрання чинності цим актом шляхом аналізу та підрахунку статистичних даних, 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.

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

Голова Фонду

І. Білоус

" " _____ 2016 р.