



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

2003/2018 № 10-16-6345

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

*Щодо погодження
проекту наказу*

Відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна направляє на погодження проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна», розробленого на виконання частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Додатки:

1. Копія проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» на 5 арк. в 1 прим.
2. Аналіз регуляторного впливу на 10 арк. в 1 прим.
3. Копія повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Д. Парфененко

Задирайко Н. В.
200-35-13



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

м. Київ

№ _____

Про затвердження Порядку надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна (додається).
2. Управлінню орендних відносин подати цей наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому порядку.
3. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 жовтня 2006 року за № 1123/12997 (із змінами).

**Аналіз регуляторного впливу до проекту наказу
Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця
державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого
державного майна»**

I. Визначення проблеми

Проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» (далі – проект наказу) розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з метою приведення у відповідність чинного Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18 жовтня 2006 року за № 1123/12997 (із змінами), до вимог статті 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна», а також з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна та можливості підтвердження їх здійснення під час приватизації.

Так, відповідно до статті 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна затверджений наказом Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 жовтня 2006 року за № 1123/12997 (із змінами).

Потрібно зауважити, що Закон України «Про оренду державного та комунального майна» не уповноважує Фонд державного майна України на розроблення порядку надання відповідної згоди.

Водночас статтею 18 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено, що надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України.

Таким чином, враховуючи вимоги наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів» щодо преамбули розпорядчого документа, наказ Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди

орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» підлягає скасуванню.

Крім того, статтею 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» визначено умови, за яких орендар одержує право на викуп орендованого майна, зокрема умову здійснення невід'ємних поліпшень у розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, які мають бути підтверджені висновком будівельної експертизи.

Практика орендних відносин показує, що є проблема невідповідності обсягу і кошторису заявлених орендарем поліпшень обсягу і кошторису фактично виконаних поліпшень орендованого майна.

У разі прийняття проекту наказу орендодавець майна, надаючи орендареві згоду на здійснення невід'ємних поліпшень цього майна, матиме документальне підтвердження від сертифікованого фахівця-експерта щодо фактичного обсягу виконаних робіт на підставі висновку будівельної експертизи.

Згідно з наявними даними загальна кількість чинних договорів оренди державного майна, які укладені органами приватизації, у 2015 році становила 20 206, у 2016 році - 19 162; у 2017 році - 18 906. Протягом 2015 – 2017 рр. було припинено 44 договори оренди через приватизацію об'єкта оренди за участю орендаря (з них: 16 – у 2015 р., 17 – у 2016 р., 11 – у 2017 р.).

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 метою розроблення проекту наказу є реалізація Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та запровадження додаткового механізму ефективного використання державного майна під час здійснення орендарем його невід'ємних поліпшень.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
|--|--|
| Альтернатива 1 - не розробляти проект наказу; чинним залишається наказ Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523 | Невідповідність вимогам Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна». Альтернатива є недоцільною. |

| | |
|--|--|
| Альтернатива 2 – внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523 | Не відповідає вимогам наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів» щодо преамбули розпорядчого документа. Надалі ця альтернатива не розглядається. |
| Альтернатива 3 – розроблення проекту наказу | Відповідність вимогам Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» та наказу Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів». Найбільш доцільна альтернатива. |

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|---|---|
| Альтернатива 1 | Відсутні | <p>Не забезпечується збереження та оновлення належних державі об'єктів.</p> <p>Не створено додаткового механізму залучення на державні об'єкти ефективного власника.</p> <p>Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за цільовим призначенням, проведення неякісних ремонтних робіт.</p> |
| Альтернатива 3 | <p>Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень.</p> <p>Забезпечується збереження та оновлення належних державі об'єктів.</p> <p>Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Підвищення якості</p> | Відсутні |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ремонтних робіт. Гарантія використання амортизаційних відрахувань за їх цільовим призначенням.</p> <p>Створюються умови для купівлі цих об'єктів ефективним власником. Так, протягом 2015-2017 років орендарі 44 об'єктів стали їх власниками у результаті приватизації. Сумарна оціночна вартість цих об'єктів становила близько 17, 25 млн грн. Таким чином, забезпечується і надходження коштів до державного бюджету від приватизації.</p> | |
|--|---|--|

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

| Показник | Великі Середні | Малі Мікро | Разом** |
|---|-------------------|---------------|---------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання | 8 941*** | 5 251 | 14 192 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 63,00 | 37,00 | 100 |

* на прикладі орендних відносин щодо державного майна за даними стосовно кількості укладених органами приватизації договорів оренди державного майна станом на 01.01.2018.

** без урахування договорів оренди, укладених з орендарями відповідно до вимог п.10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу.

*** у тому числі орендарі за договорами оренди цілісних майнових комплексів.

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|------------------|--|---|
| Альтернатива 1 | Відсутність витрат на здійснення будівельної експертизи у разі викупу (приватизації) орендованого майна | Неможливість викупу (приватизації) орендованого майна |
| Альтернатива 3 | Можливість викупу (приватизації) орендованого майна. Планування бізнесу та витрат з огляду на перспективу викупу майна. | Витрати на здійснення будівельної експертизи у разі викупу (приватизації) орендованого майна (на рівні 49, 6 млн грн за умови здійснення кожним орендарем одного ремонту із невід'ємними поліпшеннями на п'ять років) |

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 | 3 500* | 3 500** |
| 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, гривень | Не передбачені | Не передбачені |
| 9 | РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень | 3 500 | 3 500 |
| 10 | Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць | 8 941 | 8 941 |
| 11 | Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень | 31 293 500 | 31 293 500 |

* орієнтовна вартість будівельної експертизи за даними з відкритих джерел.

** за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

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 | Найменш оптимально – невідповідність чинних наказу і порядку вимогам законодавства; невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця (державного органу приватизації) державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна та неможливість підтвердження їх здійснення при приватизації |
| Альтернатива 3 | 4 | Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця (державного органу приватизації) державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна та можливість підтвердження їх здійснення під час приватизації |

| 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 | Відсутні |

| | | |
|----------------|--|---|
| | дасть змоги досягти поставлених цілей. | |
| Альтернатива 3 | Розроблення проекту 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. |

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

Проектом наказу передбачається:

унормування процедури надання орендарю згоди орендодавця (державного органу приватизації) державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна;

введення дієвого механізму для унеможливлення невідповідності заявлених орендарем поліпшень та фактично виконаних поліпшень, що, з одного боку, орендареві гарантує можливість викупу орендованого майна за певних умов, з іншого – державі як власнику гарантує збереження та поліпшення належного їй майна;

приведення існуючої процедури надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна у відповідність до вимог Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

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 та ресурсів на адміністрування органами влади.

Можливі витрати суб'єктів господарювання зазначені у розділі III.

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 наказу 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.

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 не проводилися через дію наказу Фонду державного майна України від 03 жовтня 2006 року № 1523.

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 5 251 одиниця;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив: 39 відсотків.

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

| Порядковий номер | Найменування оцінки | У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання) | 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 | Не передбачено | Не передбачено |
| 2 | Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування | Не передбачено | Не передбачено | Не передбачено |
| 3 | Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) | Не передбачено | Не передбачено | Не передбачено |
| 4 | Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) | Не передбачено | Не передбачено | Не передбачено |
| 5 | Здійснення будівельної експертизи, гривень | 3 500* | Не передбачено | 3 500** |
| 6 | Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5) | Не передбачено | X | Не передбачено |
| 7 | Кількість суб'єктів господарювання, що повинні | 5 251 | 5 251 | 5 251 |

| | | | | |
|---|--------------------------------------|------------|---|------------|
| | виконати вимоги регулювання, одиниць | | | |
| 8 | Сумарно, гривень* | 18 378 500 | X | 18 378 500 |

* орієнтовна вартість будівельної експертизи за даними відкритих джерел.

** за припущення, що орендар здійснює ремонт об'єкта із невід'ємними поліпшеннями не частіше ніж раз на п'ять років.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта не обмежений у часі.

Зміна терміну дії регуляторного акта можлива у разі прийняття змін до нього, прийняття змін у нормативно-правових актах, що мають вищу юридичну силу, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або визнання його таким, що втратив чинність.

Термін набрання чинності регуляторним актом – на наступний день після офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками результативності запропонованого акта є:

- розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, 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.

Додатковими показниками результативності акта є:

- кількість наданих орендодавцями державного майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень;
- кількість відмов орендарям щодо здійснення невід'ємних поліпшень;
- вартість здійснених орендарями невід'ємних поліпшень за висновком будівельної експертизи.

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

Проект наказу 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 здійснено шляхом моніторингу кількості наданих орендодавцями державного майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень та вартості здійснених орендарями невід'ємних поліпшень за висновком будівельної експертизи.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено одразу після набрання чинності шляхом обробки результатів.

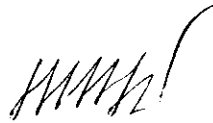
Повторне відстеження буде проводитися через рік, але не пізніше ніж через два роки після набрання чинності регуляторним актом, з використанням показників результативності.

Періодичне відстеження буде проводитись раз на три роки на підставі даних звітів про кількість наданих орендодавцями державного майна згод на здійснення невід'ємних поліпшень та вартості здійснених орендарями невід'ємних поліпшень за висновком будівельної експертизи.

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



В. Трубаров

"___" _____ 2018 р.

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна»

Повідомлення про оприлюднення проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна»

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України повідомляє про оприлюднення з 30 березня 2018 року на сайті Фонду державного майна України проекту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» з метою одержання зауважень і пропозицій фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань.

Проект наказу Фонду державного майна України розроблено відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» з метою визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця (державного органу приватизації) державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна та можливості підтвердження їх здійснення при приватизації.

Зауваження та пропозиції до проекту просимо надсилати на адресу: вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ 133,01133 Фонд державного майна України, Управління з питань орендних відносин. Адреса електронної пошти: (e-mail: nazariyz@spfu.gov.ua).

Зауваження та пропозиції до проекту прийматимуться Фондом державного майна України протягом місяця з дня оприлюднення.

Проект наказу

Порядок

Тлумачальна записка

Аналіз регуляторного впливу