

Аналіз регуляторного впливу
до проєкту 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

Чинним законодавством про оренду державного майна передбачена низка опцій щодо ремонту об’єкта оренди. Так, статтею 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) передбачено можливість здійснення поточного, капітального ремонтів та невід’ємних поліпшень з дозволу уповноваженого органу.

Законом про оренду передбачено надання згоди на проведення поточного/капітального ремонту балансоутримувачем. Наразі Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), регламентовано порядок надання згоди на проведення таких видів ремонтних робіт. У свою чергу здійснення невід’ємних поліпшень об’єкта оренди не можна ототожнювати з капітальним ремонтом, оскільки здійснення невід’ємних поліпшень на більше ніж 25 відсотків вартості об’єкта оренди відкриває вікно можливостей для викупу такого майна.

У такому випадку заява на здійснення невід’ємних поліпшень потребує більш ретельного розгляду. Саме з метою запровадження більш детального розгляду такої заяви Законом про оренду передбачено, що згода на здійснення невід’ємних поліпшень надається орендодавцем за погодженням з балансоутримувачем та уповноваженим органом управління об’єкта оренди. Порядок надання згоди на здійснення таких поліпшень визначається Фондом державного майна України (далі – Фонд).

Враховуючи наведені обставини, виникає необхідність прийняття наказу Фонду «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого державного майна», яким пропонується затвердити відповідний порядок.

Крім того, 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 25 травня 2018 року № 686 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого державного майна» підлягає скасуванню.

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 про оренду та запровадження процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень з чітким визначенням:

- переліку документів, необхідних для отримання згоди;
- повноважень сторін при опрацюванні документів;
- підстави для відмови у наданні згоди;
- дії сторін після здійснення 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 25 травня 2018 року № 686	Невідповідність вимогам Закону про оренду загалом та статті 21 Закону зокрема. Альтернатива є недоцільною.
Альтернатива 2 – внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686	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 про оренду 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 додаткових інвестицій.</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 ремонтних робіт. Гарантія використання амортизаційних відрахувань за їх цільовим призначенням.</p>	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Бюджетні установи	Разом*
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	6427	4284	3571	14 282
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	45	30	25	100

** Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 31.03.2022.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутність витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації та її	Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення невід'ємних

	експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень	поліпшень, а також фіксації відповідних робіт.
Альтернатива 3	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт	Витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. За умови здійснення кожним орендарем одного ремонту із невід'ємними поліпшеннями орієнтовна загальна сума затрат становить близько 2 000 млн грн.

Регуляторний акт захищає інтереси як держави, так і суспільства, оскільки забезпечується ефективне використання державного майна, прямим результатом чого є поповнення Державного бюджету України.

ВИТРАТИ

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

№ з/п	Витрати	Наказ ФДМУ № 686	Проект наказу
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	Проведення незалежної оцінки	0	9 200*** грн
4	Складання кошторису та проведення будівельної експертизи	182 707,00*** грн	182 707,00 грн
5	РАЗОМ (сума рядків 1+2+3+4), гривень	182 707 грн	192 005,15 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	6427**	6427**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	1 174 257 889 грн	1 234 017 099,05 грн

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

** Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 31.03.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro тощо).

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 процедури, пов'язані із реалізацією контрольних функцій, для всіх типів суб'єктів господарювання є однаковими.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 4254 (одиниць).

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив 30,00 (відсотків).

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

№ з/п	Витрати	Наказ ФДМУ № 686	Проект наказу
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	Проведення незалежної оцінки	0	9 200*** грн
4	Складання кошторису та проведення будівельної експертизи	182 707,00*** грн	182 707,00 грн
5	РАЗОМ (сума рядків 1+2+3+4), гривень	182 707 грн	192 005,15 грн
6	Кількість суб'єктів господарювання	4284**	4284**
7	Загальні витрати суб'єктів господарювання, грн	782 716 788 грн	822 550 062,6 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».

** Орієнтовна кількість суб'єктів господарювання (орендарі державного майна), на які буде поширюватися регуляторний акт станом на 31.03.2022.

*** Орієнтовна мінімальна вартість за даними з відкритих джерел (вебсайти експертних компаній, ProZorro тощо).

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 майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна
Альтернатива 3	4	Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Альтернатива 3	<p>Буде досягнуто кінцевого результату поставленої цілі - унормування процедури надання орендарю згоди на здійснення поліпшень. Забезпечується збереження та оновлення належних державі об'єктів.</p> <p>Зменшення зловживань орендарів стосовно здійснення неякісного ремонту орендованих об'єктів. Підвищення якості ремонтних робіт. Гарантія використання амортизаційних відрахувань за їх цільовим призначенням.</p>	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Витрати на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. За умови здійснення кожним орендарем одного ремонту із невід'ємними поліпшеннями орієнтовна загальна сума затрат становить близько 2 000 млн грн.</p>	<p>Досягнення цілей державного регулювання. Найбільш оптимально – визначення процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна</p>

	Урегулювання процедури надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт.		
2. Альтернатива 1	<p>Держава: відсутні.</p> <p>Суб'єкти господарювання: Відсутність витрат на виготовлення проектно-кошторисної документації та її експертизу для отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.</p>	<p>Не забезпечується збереження та оновлення належних державі об'єктів.</p> <p>Не створено додаткового механізму залучення на державні об'єкти додаткових інвестицій.</p> <p>Небезпека зловживань з боку орендарів щодо використання амортизаційних відрахувань не за цільовим призначенням, проведення неякісних ремонтних робіт.</p> <p>Неврегульованість процедури надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, а також фіксації відповідних робіт.</p>	<p>Найменш оптимально – невідповідність чинних наказу і порядку вимогам законодавства; невизначеність процедури надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна</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 на заміну наказу Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» запропонованого нормативного акта Фонду, з одночасним приведенням деяких положень у відповідність із вимогами Закону України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна» та фактична реалізація його положень.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для розв'язання проблем, визначених у розділі I, передбачається визначити чіткий механізм надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна.

Фонду для впровадження вимог державного регулювання необхідно:

1) забезпечити інформування про вимоги регуляторного акта суб'єктів господарювання – шляхом оприлюднення регуляторного акта на офіційному вебсайті;

2) організувати виконання вимог регулювання.

Суб'єктам господарювання для впровадження вимог регулювання необхідно:

1) ознайомитися з вимогами регулювання;

2) організувати виконання вимог регулювання.

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. Проведення візуального обстеження об'єкта оренди	8	66,25**	1	14 209	7 530 770
2. Підготовка звітності за результатами регулювання	1	66,25	1	14 209	941 346,25

3. Інші адміністративні процедури:					
надання консультацій, письмових відповідей	1	66,25	1	14 209	941 346,25
Разом за рік	10	X	X	X	9 413 462,5 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 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.

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 витрачатимуться 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 звернень орендарів щодо здійснення невід'ємних поліпшень;
- кількість відмов орендодавців щодо здійснення невід'ємних поліпшень;
- кількість часу на опрацювання одного звернення.

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.

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.

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