

**Аналіз регуляторного впливу
до проєкту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про
оренду державного та комунального майна» щодо окремих питань
оцінки при визначенні вартості об'єктів оренди»**

I. Визначення проблеми

**Проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного
регулювання**

Прийняттям регуляторного акта пропонується збільшити відсоток залишкової балансової вартості об'єкта оренди при якій необхідно визначати вартість об'єкта оренди на рівні його ринкової вартості до 50 відсотків, та як наслідок збільшити розмір стартової орендної плати на аукціонах з передачі в оренду державного та комунального майна шляхом вдосконалення механізму встановлення вартості об'єкта оренди для цілей визначення орендної плати, зокрема, замінити механізм переоцінки балансоутримувачем об'єкта оренди на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди.

Слід зазначити, що запропонований Законом України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) механізм переоцінки об'єктів оренди стає перешкодою для балансоутримувачів у прийнятті рішень про передачу державного майна в оренду, оскільки його реалізація збільшує видатки балансоутримувачів, зокрема, потребує сплати додаткових податків на суму дооцінки об'єкта оренди, які не можуть бути компенсовані орендарями.

Крім того, пропонується врегулювати питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди, балансову вартість яких визначити неможливо, зокрема, майна яке орендується мобільними операторами.

Також пропонується розв'язати проблему необхідності проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду для орендарів визначених статтею 15 Закону про оренду, та запровадити виключення для обов'язкового проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при передачі його в оренду без проведення аукціону, які будуть встановлені Методикою розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630 (далі – Методика).

Крім того, пропонується запровадити можливість оплати послуг з незалежної оцінки об'єкта оренди за рахунок потенційного орендаря з подальшою компенсацією особою, яка отримує майно в оренду.

До того ж пропонується скасувати необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди та необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.

Причини виникнення проблеми

Відповідно до частини першої статті 9 Закону про оренду стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду (далі – Порядок), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

Пунктом 52 Порядку, встановлено, що стартова орендна плата на першому аукціоні для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до статті 8 Закону про оренду.

Частиною першою статті 8 Закону про оренду встановлено, що вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передуює даті визначення стартової орендної плати.

Відповідно до частини другої статті 8 Закону про оренду балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;

- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;

- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки).

Водночас вартість об'єктів оренди, знос яких становить менше 90 %, зазвичай не є ринковою та не враховує інфляційні процеси, що при низькій конкуренції на аукціонах призводить до заниженої орендної плати за державне майно.

Крім того, запропонований Законом про оренду механізм переоцінки об'єктів оренди стає перешкодою для балансоутримувачів у прийнятті рішень про передачу державного майна в оренду, оскільки його реалізація збільшує видатки балансоутримувачів, які не можуть бути компенсовані орендарями.

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 17 Закону про оренду у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

Пунктом 13 Методики передбачено, що річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється для певного переліку орендарів.

Пунктом 13¹ Методики визначено перелік орендарів, яким встановлюється місячна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривня за 1 кв. метр площі.

Отже, Методика визначає орендну плату для деяких категорій орендарів незалежно від вартості об'єкта оренди, тому необхідність у проведенні

незалежної оцінки у таких випадках відсутня та створює зайві видатки орендарям, які є переважно бюджетними установами.

Відповідно до частини п'ятої статті 8 Закону про оренду ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадку, передбаченого частиною шостою цієї статті. Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об'єкт без аукціону, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди.

Водночас переважна більшість балансоутримувачів перебуває у незадовільному фінансовому становищі або є бюджетними установами, які не можуть використати виділені цільові кошти на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди. Тому вбачається за доцільне встановити можливість оплати послуг з проведення незалежної оцінки потенційними орендарями до проведення аукціону або передачі майна в оренду без проведення аукціону з подальшою компенсацією.

Відповідно до абзаців другого – четвертого статті 18 Закону про оренду орендна плата за договором, який може бути продовжений без проведення аукціону, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Практика реалізації державної політики у сфері оренди державного майна засвідчила відсутність обґрунтованої необхідності у проведенні незалежної оцінки з подальшим визначенням розміру орендної плати на підставі Методики та порівняння її з останньою місячною орендною платою, оскільки випадки перевищення визначеної на підставі Методики орендної плати за останню місячну майже відсутні. Такий механізм тільки збільшує видатки добросовісних орендарів державного майна на продовження договорів оренди.

Оцінка важливості проблеми

Проект Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо окремих питань оцінки при визначенні вартості об'єктів оренди» розроблено на виконання кроку 176 Плану пріоритетних дій Уряду на 2025 рік, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 лютого 2025 року № 131-р.

Слід зазначити, що за даними аналітичного модулю «Прозорро.Продажі» у 2024 році за результатами проведених аукціонів було укладено 1034 договорів оренди державного майна. При цьому 248 об'єктів оренди мали залишкову балансову вартість менше 10 % від первісної.

За 786 договорами оренди державного майна, яке не підлягало ринковій оцінці для визначення стартової орендної плати:

загальна площа об'єктів оренди становить 240 тисяч квадратних метрів;
сума місячної орендної плати становить 8,4 млн грн.

Таким чином середній розмір орендної плати за один квадратний метр об'єкта оренди за такими договорами у 2024 році становив 35 гривень.

При цьому у 417 договорах орендна плата більше середньої, а у 369 менше середньої.

З 369 договорів оренди, із середнім розміром орендної плати за один квадратний метр менше 35 грн, 92% укладено з єдиним учасником електронного аукціону.

При цьому за такими договорами:

загальна площа об'єктів оренди становить 131,5 тис кв. метрів;
сума місячної орендної плати становить 592 тис грн.

Таким чином середній розмір орендної плати за один квадратний метр об'єкта оренди за такими договорами у 2024 році становив 4 гривні.

Така низька вартість викликана низькою стартовою орендною платою за відсутності мотивації її підвищувати, оскільки в аукціоні бере участь єдиний учасник.

Враховуючи розрахунки, вбачається велика диспропорція між середнім розміром місячної орендної плати за квадратний метр державного майна за якої 55 % площ переданих в оренду за результатом електронного аукціону єдиному учаснику дає тільки 7 % надходжень від оренди.

Слід зазначити, що по 454 об'єктах оренди, по яких були укладені договори, залишкова балансова вартість становила від 10% до 50%.

Також Законом про оренду не врегульоване питання визначення стартової орендної плати при передачі в оренду об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо.

У 2024 році проведено 55 аукціонів з оренди державного майна з мобільними операторами, які орендували об'єкти оренди, загальною площею 1,46 тис кв. метрів. Сума місячної орендної плати за такими аукціонами становить 184,82 тис грн.

Враховуючи вищевикладене, вбачається за необхідне збільшити поріг залишкової балансової вартості об'єкта оренди до 50 %, що у свою чергу призведе до збільшення стартової орендної плати, та врегулювати питання визначення вартості об'єктів оренди .

Також пропонується врегулювати питання обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду (продовженні договорів оренди) орендарям, визначеним статтею 15 Закону про оренду, які оренднують майно без проведення

аукціону, якщо відповідно до Методики розмір орендної плати не залежить від вартості об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо.

У 2024 році було укладено без проведення аукціону 640 договорів оренди державного майна розмір орендної плати по яких становить 1 гривня на рік.

Слід зазначити, що відсутня можливість визначити кількість договорів оренди, які були продовжені у 2024 році, оскільки відповідно до абзацу першого пункту 5 постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» (далі – Постанова 634) 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.

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

Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки:

- для об'єктів оренди, які мають значний знос, Законом про оренду передбачено низький поріг залишкової балансової вартості майна при якому обов'язково визначається ринкова вартість об'єкта оренди;
- відсутнє законодавче регулювання питання визначення вартості об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо;
- для всіх орендарів, визначених статтею 15 Закону про оренду, передбачено обов'язкове визначення ринкової вартості об'єкта оренди.
- Законом про оренду передбачено необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

- збільшення надходжень до державного бюджету;
- відміна проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не

залежить від вартості об'єкта оренди, а також при продовженні договорів оренди;

- врегулювання питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди, які мають низький поріг залишкової балансової вартості або якщо відсутня можливість визначення балансової вартості об'єкта оренди.

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	Внести зміни до чинного регуляторного акта шляхом викладення статті 8 в новій редакції та внесення змін до статей 18 та 19 Закону про оренду щодо окремих питань оцінки. Внесення змін дозволить врегулювати питання необхідності проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Також дозволить врегулювати питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди, які мають низький поріг залишкової балансової вартості, або якщо відсутня можливість визначення балансової вартості об'єкта оренди. Крім того, пропонується запровадити можливість оплати послуг з незалежної оцінки об'єкта оренди за рахунок потенційного орендаря з подальшою компенсацією особою, яка отримає майно в оренду. До того ж пропонується скасувати необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди та необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди. Найбільш доцільна альтернатива.
Альтернатива 2	Залишити чинний регуляторний акт без змін. Оскільки вартість об'єктів оренди, знос яких становить більше 90 %, зазвичай не є ринковою та не враховує інфляційні процеси, це при

	низькій конкуренції на аукціонах, призводить до заниженої орендної плати за державне майно. Оскільки відсутнє законодавче регулювання питання визначення вартості об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо, це ускладнює визначення розміру стартової орендної плати та зменшує попит орендарів на таке майно. Законом про оренду передбачено проводити обов'язкову незалежну оцінку та надавати звіт про оцінку об'єкта оренди при передачі в оренду (продовженні договорів оренди) орендарям, визначеним статтею 15 Закону оренду також у випадку коли відповідно до Методики розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Орендар, зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об'єкта оренди. Тобто витрачаються кошти на проведення незалежної оцінки але розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Альтернатива є недоцільною.
--	---

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Додаткові надходження до державного бюджету від орендної плати за договорами оренди, укладеними за результатами аукціонів. Однак Фонд не може оцінити їх кількісний вплив на надходження до державного бюджету, оскільки відсутня можливість спрогнозувати залишкову балансову вартість потенційних об'єктів оренди. Відсутність витрат у розмірі 1 600 000,0 грн* в рік які відшкодовуються орендарем, який фінансується із бюджету, балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди.**	Альтернатива є найбільш доцільною, оскільки забезпечує досягнення поставленої мети. Умовні витрати державного органу, пов'язані з адмініструванням процесу регулювання, складають: - облік договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України 68022,76 грн; - надання консультацій, письмових відповідей 68022,76грн; - розрахунок розміру орендної плати за договорами оренди, на яких буде поширюватися прийнятий закон 136045,52 грн.

		Загальні витрати складають 272 091,04 грн.
Альтернатива 2	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.	Витрати, у розмірі 1 600 000 ,0 грн в рік, які відшкодовуються орендарем, який фінансується із бюджету, балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди.**

* у 2024 році укладено 640 договорів оренди державного майна без проведення аукціонів розмір орендної плати по яких становить 1 гривня на рік. Вартість послуг з незалежної оцінки торгових, офісних, складських, виробничих приміщень за даними професійної оціночної компанії «Профоцінка» становить 2500 гривень.

** відповідно до абзацу п'ятого пункту 6 постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 “Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану” у період воєнного стану незалежна оцінка такого майна не проводиться. Зазначені витрати та вигоди відновляться у випадку внесення змін до відповідної постанови або припинення/скасування воєнного стану.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	—	—
Альтернатива 2	—	—

Проект регуляторного акта не буде поширюватися на сферу інтересів громадян.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі Середні	Малі Мікро	Разом*
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання	5	504	509*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	1	99	100

* 454 об'єкти оренди, по яких були укладені договори, залишкова балансова вартість становила від 10% до 50% та 55 договорів оренди державного майна з мобільними операторами, які орендували майно балансову вартість якого визначити неможливо.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відміна проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону,	Альтернатива є найбільш доцільною, оскільки забезпечує досягнення поставленої мети.

	якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди, а також при продовженні договорів оренди. Врегулює питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди, які мають низький поріг залишкової балансової вартості та у разі коли відсутня можливість визначити балансову вартість об'єкта оренди. Скасує необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди та необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.	Витрати, пов'язані з реалізацією проекту акта за рік по суб'єктах господарювання: - великого і середнього підприємництва – 13100,0 грн; - малого підприємництва – 1 320480,0 грн; Загальні витрати 1 333 580,0 грн
Альтернатива 2	Відсутні. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.	Витрати, які відшкодовуються орендарем балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Оскільки відсутнє законодавче регулювання питання визначення вартості об'єктів оренди, балансову вартість яких визначити неможливо, це ускладнює визначення розміру стартової орендної плати.

Сумарні витрати за альтернативами для с/г великого і середнього підприємництва за п'ять років	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	63 100 грн.
Альтернатива 2	—

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	4	Є найбільш прийнятною, тому що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання. Врегулює питання проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди, а також питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди, які мають низький поріг залишкової балансової вартості та об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо. Запровадить можливість оплати послуг з незалежної оцінки об'єкта оренди за рахунок потенційного орендаря або балансоутримувача з подальшою компенсацією особою, яка отримає майно в оренду Скасує необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди та необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.
Альтернатива 2	1	Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання, оскільки будуть витрачатись кошти на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Буде не врегульоване питання визначення вартості майна для цілей визначення стартової орендної плати при передачі в оренду об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо.

		Також буде занижений розмір орендної плати за державне майно, якщо знос об'єктів оренди становить більше 50 %.
--	--	--

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Громадяни: Можливість отримати від держави додаткові соціальні гарантії в зв'язку зі збільшенням доходів державного бюджету. Держава: Збільшення щомісячних надходжень до державного бюджету від орендної плати. Суб'єкти господарювання: Врегулювання питання проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди, а також питання визначення вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати для об'єктів оренди балансову вартість яких визначити неможливо та для об'єктів оренди, які мають низький поріг залишкової балансової вартості. Також скасує	Громадяни: Відсутні Держава: 272 091,04 грн Суб'єкти господарювання: Відсутні витрати, які відшкодовуються орендарем балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки об'єкта оренди оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Оскільки відсутнє законодавче регулювання питання визначення вартості об'єктів оренди, балансову вартість яких визначити неможливо, це ускладнює проведення незалежної оцінки та як наслідок визначення розміру стартової орендної плати, та знижує комерційну привабливість об'єкта оренди.	Досягнення цілей державного регулювання. Є найбільш прийнятною, тому що забезпечить досягнення кінцевого результату поставленої цілі державного регулювання.

	необхідність затвердження висновку про вартість об'єкта оренди та необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта оренди при продовженні договору оренди.		
Альтернатива 2	Громадяни: Відсутні. Зменшується можливість отримати від держави додаткові соціальні гарантії. Держава: Відсутні. Залишиться неврегульованим на законодавчому рівні питання визначення вартості об'єктів оренди, балансову вартість яких визначити неможливо, що негативно вплине на кількість договорів оренди. Також залишиться низький поріг залишкової балансової вартості об'єктів оренди та, як наслідок, низький стартовий розмір орендної плати на аукціонах. Суб'єкти господарювання: Відсутні.	Громадяни: Відсутня можливість збільшити витрати держави на соціальну сферу. Держава: Витрати, які відшкодовуються орендарем, який фінансується із бюджету, балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Суб'єкти господарювання: Витрати, які відшкодовуються орендарем балансоутримувачу на проведення незалежної оцінки у випадках коли розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди. Витрати на проведення незалежної оцінки при продовженні договорів оренди.	Досягнення цілей державного регулювання. Не дозволяє досягнути поставлених цілей державного регулювання.

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

У сфері правового регулювання діють: Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом викладення статті 8 в новій редакції та внесення змін до статей 18 та 19 Закону про оренду щодо окремих питань оцінки при визначенні вартості об'єктів оренди.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) оприлюднення проекту акта на офіційному сайті Фонду державного майна України з метою отримання зауважень та пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань;

2) погодження проекту закону із Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України, Міністерством цифрової трансформації України, Державною регуляторною службою України;

3) направлення проекту регуляторного акта на розгляд Асоціації міст України, Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад», Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Всеукраїнська асоціація громад», Української асоціації районних та обласних рад;

4) подання проекту закону на розгляд до Урядового офісу координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів України;

5) направлення проекту закону до Міністерства юстиції України з метою проведення його правової експертизи та до Національного агентства з питань запобігання корупції з метою визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи;

6) подання проекту акта до Кабінету Міністрів України з метою його розгляду та подання на розгляд Верховної Ради України;

7) після прийняття регуляторного акта інформування орендодавців державного майна та суб'єктів господарювання про зміни в законодавстві.

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 закону стосується інтересів 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 – 5 років).

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 проекту закону не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися державними органами відповідно до компетенції.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Запропонований проект акта буде діяти до прийняття змін до нього, які стосуються зазначеної сфери регулювання, або до моменту визнання його таким, що втратив чинність.

Закон набере чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Обов'язковими показниками 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 додатково визначатиметься такими показниками:

- кількість суб'єктів господарювання, що уклали договори оренди, на яких поширюватиметься дія акта при врегулювання питання проведення обов'язкової оцінки об'єкта оренди при передачі в оренду майна без проведення аукціону, якщо розмір орендної плати не залежить від вартості об'єкта оренди;
- кількість договорів оренди, укладених суб'єктами господарювання, на яких поширюватиметься дія акта при врегулювання питання визначення

вартості майна на рівні його ринкової вартості для цілей визначення стартової орендної плати балансову вартість яких визначити неможливо;

- кількість договорів оренди, укладених суб'єктами господарювання, на яких поширюватиметься дія акта, при продовженні договорів оренди.

Проект закону 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 проводитись шляхом статистичного методу.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися у IV кварталі після набрання його чинності.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта планується здійснювати через рік після закінчення заходів з базового відстеження результативності акта. За результатами цього відстеження відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися один раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження.

Цільові групи, які будуть залучатися до проведення обстеження, – орендарі державного майна.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Фондом державного майна України.

**В. о. Голови Фонду
державного майна України**

Іванна СМАЧИЛО

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого і середнього
підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Розрахунок здійснюватиметься відносно майбутніх витрат суб'єктів господарювання.

У розрахунку вартості 1 години роботи використано вартість 1 години роботи, яка відповідно до Закону України «Про державний бюджет України на 2025 рік», з 1 січня 2025 року становить – 48 гривень.

У розрахунку вартості врахована орієнтовна кількість годин, яка буде витрачатись суб'єктом господарювання на:

витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту постанови після його оприлюднення – 1 година

витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту постанови) до Фонду – 1,5 години

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	—	
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	—	
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	—	
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	—	

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	—	
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	—	
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	—	
8	Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проєкту постанови після його оприлюднення, – 1 робоча година	48,0* грн	48,0 грн
	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проєкту постанови) до Фонду – 1,5 робочої години	72,0 грн	72,0 грн
	Витрати на послуги з незалежної оцінки майна об'єктів нерухомості площею до 100 кв. метрів	2500,0** грн	12500,0 грн
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	2620,0 грн	12620,0 грн
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	5	5
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	13 100,0 грн	63100,0 грн

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 48 грн на підставі вимог Закону України від 19.11.2024 № 4059-IX «Про Державний бюджет України на 2025 рік»;

** Вартість послуг з незалежної оцінки торгових, офісних, складських, виробничих приміщень за даними професійної оціночної компанії «Профоцінка».

БЮДЖЕТНІ ВИТРАТИ на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва

Розрахунок витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок адміністрування регулювання:

Фонд державного майна України

(назва державного органу)

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	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Облік договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України	1	133,64	1	5	668,20 грн
2.Адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	133,64	1	5	668,20 грн
3. Розрахунок розміру орендної плати за договорами оренди, на яких буде поширюватися прийнятий закон	2	133,64	1	5	1336,40 грн
Разом за рік	4	X	X	X	2672,80 грн
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	13364,0 грн

* 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: 133,64 – 1 робоча година працівника державної служби з урахуванням рівня державного органу. Розрахована за показником місячної заробітної плати 22 451 грн ($22\,451:21:8 = 133,64$ 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 проекту закону не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися державними органами відповідно до компетенції.

Додаток 3

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 та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з 07.03.2025 по 07.04.2025.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)

Пропозицій та зауважень до регуляторного акта не надходило.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

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, – 504 (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.

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) Формула :кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці	—	—	—
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування Формула: прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва	—	—	—

3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула: оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	—	—	—
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) <i>Формула: оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i>	—	—	—
5	Інші процедури (уточнити) Витрати орендаря, пов'язані з ознайомленням з положеннями проекту закону після його оприлюднення, – 1 робоча година	48,0* грн	—	48,0 грн
	Витрати на підготовку та відправлення запиту (про уточнення деяких положень проекту закону до Фонду – 1,5 робочої години 1 раз на рік	72,0 грн	—	72,0 грн
	Витрати на послуги з незалежної оцінки майна об'єктів нерухомості площею до 100 кв. метрів	2500,0** грн	—	12500,0 грн
6	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	2620,0 грн	X	12620,0 грн

7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	504		
8	Сумарно, гривень <i>Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)</i>	1 320 480,0 грн	X	6 360 480,0 грн
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання <i>Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм</i>	—	—	—
10	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>	—	—	—

11	звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що користуються формами засобів – окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) <i>X</i> вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) <i>X</i> оціночна кількість оригінальних звітів <i>X</i> кількість періодів звітності за рік	—	—	—
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів <i>X</i> вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) <i>X</i> оціночна кількість перевірок за рік	—	—	—
13	Інші процедури: надання консультацій, письмових відповідей	—	—	—
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	—	X	—
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	—	—	—
16	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик “разом” <i>X</i> кількість суб'єктів	—	X	—

	<i>малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 Х рядок 15)</i>			
--	--	--	--	--

* Витрати робочого часу за умов: 1 робоча година = 48 грн на підставі вимог Закону України від 19.11.2024 № 4059-IX «Про Державний бюджет України на 2025 рік»;

** Вартість послуг з незалежної оцінки торгових, офісних, складських, виробничих приміщень за даними професійної оціночної компанії «Профоцінка».

4. Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Розрахунок бюджетних витрат на адміністрування регулювання здійснюється окремо для кожного відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, що залучений до процесу регулювання.

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Фонд державного майна України

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємств)	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	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), грн
1. Облік договорів оренди, орендодавцями за якими є Фонд державного майна України	1	133,64 грн	1	504	67354,56 грн
2.Адміністративні процедури: надання консультацій, письмових відповідей	1	133,64 грн	1	504	67354,56 грн
3. Розрахунок розміру орендної плати за договорами оренди, на яких буде поширюватися прийнятий закон	2	133,64 грн	1	504	134709,12 грн

Разом за рік	4	X	X	X	269418,24 грн
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	1347091,20 грн

* 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: 133,64 – 1 робоча година працівника державної служби з урахуванням рівня державного органу. Розрахована за показником місячної заробітної плати 22 451 грн ($22\,451:21:8 = 133,64$ грн).

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу.

5. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка “прямих” витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	1 320 480,0 грн	6 360 480,0 грн
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	—	—
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	1 320 480, 0 грн	6 360 480,0 грн
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	269 418,24 грн	1 347 091,20 грн
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	1 589 898,24 грн	7 707 571,20 грн

6. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання.

На основі оцінки сумарних витрат малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (за перший рік регулювання та за п'ять років) розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не передбачається.