



УКРАЇНА  
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

вул. Грушевського, 21, м. Івано-Франківськ, 76004, тел. (0342) 55-65-15, факс (0342) 55-60-20  
e-mail: mvk@mvk.if.ua код ЄДРПОУ 04054346

05.07.16 № 1273/01-18/03-6 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Державна регуляторна  
служба України  
01011, м. Київ,  
вул. Арсенальна, 9/11

Згідно частини другої статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою одержання пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта відповідно до принципів державної регуляторної політики, направляємо Вам матеріали по проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську» (подано у додатках).

Додатки:

- 1) проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську»;
- 2) аналіз регуляторного впливу проекту рішення;
- 3) експертний висновок відповідальної постійної депутатської комісії;
- 4) протокол відкритого громадського обговорення проекту регуляторного акта.

Заступник міського голови

Олексій Кайда

Т.Твердушко  
т.: 0342551955  
e.: [viddilrp@gmail.com](mailto:viddilrp@gmail.com)

**Експертний висновок**  
**НАЗВА РЕГУЛЯТОНОГО АКТА:**

«Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську»

**Проблема:**

Проблема, яку планується розв'язати з прийняттям даного проекту рішення, полягає у внесенні змін в Положення про оренду земель комунальної власності міста та розміру орендної плати за земельні ділянки, що відповідає вимогам ст.10.2 Податкового Кодексу України, де місцеві ради обов'язково установлюють податок на майно (в частині плати за землю), що, в свою чергу, забезпечить стабільність надходжень до міського бюджету та врегулювання взаємовідносин органу місцевого самоврядування із суб'єктами господарювання.

Річна орендна плата за користування земельними ділянками розраховується з врахуванням виду використання, в залежності від виду економічної діяльності, відповідно до річних ставок орендної плати, які становлять 3% від нормативної грошової оцінки землі міста, крім випадків, наведених в додатку 4 даного Положення.

Важливість проблеми полягає в тому, що від рівня ставок орендної плати залежить показник наповнення місцевого бюджету, що в свою чергу надає можливість здійснювати додаткове фінансування заходів міських програм та інших заходів.

**Ціль прийняття:**

- приведення у відповідність діючого Положення про оренду земель комунальної власності у м. Івано-Франківську та встановлення збалансованих ставок орендної плати за землю;
- поповнення доходної частини міського бюджету за рахунок надходжень від орендної плати за землю.

**Можливість впровадження:**

Запропонований регуляторний акт відповідає вимогам діючого законодавства. Прийняття такого регуляторного акта є доцільним, він відповідає принципам державної регуляторної політики (ст. 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»).

Розробником проекту регуляторного акта підготовлено аналіз регуляторного впливу відповідно до вимог зазначених у ст. 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015р. № 1151.

Проект рішення пройшов процедуру оприлюднення:

— внесено в План діяльності виконавчого комітету міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2016 рік рішенням виконавчого

комітету Івано-Франківської міської ради від 21.04.2016р. № 283 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету від 10.12.2015 року № 697 «Про план діяльності виконавчого комітету міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2016 рік»;

– повідомлення про оприлюднення регуляторного акта розміщено на офіційному сайті виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради в розділі «Регуляторна політика/ Оголошення» 04.05.16р;

– проект рішення разом із аналізом регуляторного впливу розміщено на офіційному сайті виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради в розділі «Регуляторна політика/ Проекти та аналіз впливу» 04.05.16р.;

– термін, протягом якого приймалися зауваження та пропозиції щодо проекту регуляторного акта закінчився 04.06.16р.;

– повідомлення про відкрите громадське обговорення було розміщено на офіційному сайті виконавчого комітету Івано - Франківської міської ради в розділі «Регуляторна політика/ Оголошення»;

– відкрите громадське обговорення відбулось 20.05.16р.

Рішення може бути розглянуте Івано-Франківською міською радою.

#### Очікувані результати:

- забезпечення прозорості та відкритості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності;
- забезпечення надходжень до міського бюджету;
- своєчасне укладення, поновлення договорів оренди;
- стимулювання суб'єктів господарювання до укладання договорів оренди землі.

Введення в дію регуляторного акта дозволить забезпечити реалізацію державної політики щодо розвитку підприємництва з метою своєчасного, повного та якісного задоволення потреб суб'єктів підприємницької діяльності та територіальної громади м. Івано-Франківська.

Секретар постійної депутатської комісії з питань підприємництва та регуляторної діяльності



Роман Марцінків

«8. жовтня» 2016р.

Проект



**Р І Ш Е Н Н Я**  
**Івано-Франківської міської ради**  
**( \_\_\_\_\_ сесія )**  
сьомого демократичного скликання

від

Про внесення змін до Положення  
про оренду земельних ділянок  
комунальної власності у м. Івано-  
Франківську

З метою створення умов для ефективної реалізації повноважень місцевого самоврядування територіальної громади міста в галузі земельних відносин, створення належних умов для розвитку підприємницької діяльності суб'єктам господарювання, керуючись Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про оренду землі", "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи", ст.ст. 26, 33.59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", міська рада

вирішила:

1. Внести зміни до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську:

*1.1. Пункт 7.1 викласти в наступній редакції:*

«Забезпечення оформлення проектів договорів оренди (суборенди) землі, додаткових угод до договорів оренди землі покладається на Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (далі - Департамент), згідно форм щодо додаються до даного Положення».

*1.2. Пункт 7.3 викласти в наступній редакції:*

«Підготовка проекту договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі фізичним та юридичним особам проводиться проводиться Департаментом».

*1.3. Пункт 7.12 викласти в наступній редакції:*

«Договір оренди землі, підписаний міським головою, орендар надає до органу реєстрації - для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки».

1.4. Пункт 8.2 доповнити наступним абзацом:

«Розрахунок розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, що є невід'ємною складовою угоди, підписується відповідальним працівником Департаменту та орендарем (суборендарем).

1.5. Пункт 8.5 викласти в наступній редакції:

«Річна орендна плата за користування земельними ділянками розраховується з врахуванням виду використання, в залежності від виду економічної діяльності, відповідно до річних ставок орендної плати, які становлять 3% від нормативної грошової оцінки землі міста, крім випадків, наведених в додатку 4 даного Положення».

1.6. Пункт 11.13 викласти в наступній редакції:

«Підписану міським головою додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, орендар надає до органу реєстрації - для проведення державної реєстрації змін до умов права оренди земельної ділянки».

1.7. Пункт 12.8 викласти в наступній редакції:

«За наявності підтвердження порушень законодавства, вказаних в п. 12.6. (згідно матеріалів обстеження земельної ділянки спеціалістами управління самоврядного контролю Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, довідки з ДПІ м. Івано-Франківська про наявність заборгованості по платі за оренду землі). Департамент готує проект рішення міської ради для розгляду на черговій сесії».

1.8. Пункт 12.11 викласти в наступній редакції:

«У разі розірвання або закінчення терміну дії договору оренди та відсутності бажання у орендаря поновлювати його дію повернення земельної ділянки від орендаря до орендодавця здійснюється на підставі заяви та представлення необхідних документів, а саме: матеріалів обстеження земельної ділянки спеціалістами управління самоврядного контролю Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, довідки з ДПІ м. Івано-Франківська про наявність (відсутність) заборгованості по платі за оренду землі».

2. Експертно-аналітичному відділу (Г. Ірчак) опублікувати дане рішення в газеті "Західний кур'єр".

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського О. Кайду та постійну депутатську комісію з питань містобудування та земельних відносин (В. Яблонь).

Міський голова

Руслан Марцінків

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Івано-Франківської міської ради  
«Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної  
власності у м. Івано-Франківську»

Проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано - Франківську» розроблено управлінням земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, відповідно до вимог Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

1. **Визначення проблеми, яку передбачається розв’язати шляхом державного регулювання.**

Проблема, яку передбачається розв’язати з прийняттям цього рішення, полягає у вдосконаленні плати за землю.

Відповідно до статей 10, 269 Податкового кодексу України до місцевих податків належить податок на майно, до складу якого входить обов’язковий платіж - плата за землю, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки. Суть полягає в тому, що від удосконалення плати за землю залежить показник наповнення міського бюджету, що в свою чергу надає можливість здійснювати додаткове фінансування заходів міських програм та інших заходів, оперативне вирішення питань щодо земельних відносин, забезпечення та стимулювання ефективності використання земельного фонду, активізації підприємницької діяльності.

Проект рішення підготовлено керуючись Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про оренду землі", "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи", ст.ст. 26, 33,59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України від 24 грудня 2015 року № 909-УТТТ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році».

Проблема, яку планується розв’язати з прийняттям даного проекту рішення, полягає у внесенні змін в Положення про оренду земель комунальної власності міста та розміру орендної плати за земельні ділянки, що відповідає вимогам ст.10.2 Податкового Кодексу України, де місцеві ради обов’язково установлюють податок на майно (в частині плати за землю), що, в свою чергу, забезпечить стабільність надходжень до міського бюджету та врегулювання взаємовідносин органу місцевого самоврядування із суб’єктами господарювання.

У запропонованому проекті рішення функції підготовки проектів договорів оренди (суборенди, додаткових угод), розрахунку розміру орендної плати покладені на Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

Річна орендна плата за користування земельними ділянками розраховується з врахуванням виду використання, в залежності від виду

економічної діяльності, відповідно до річних ставок орендної плати, які становлять 3% від нормативної грошової оцінки землі міста, крім випадків, наведених в додатку 4 даного Положення.

Важливість проблеми полягає в тому, що від рівня ставок орендної плати залежить показник наповнення місцевого бюджету, що в свою чергу надає можливість здійснювати додаткове фінансування заходів міських програм та інших заходів.

Категорія суб'єктів, причетних до проблеми є землекористувачі земельних ділянок.

## 2. Визначення цілі державного регулювання

Основними цілями прийняття регуляторного акту є:

- приведення у відповідність діючого Положення про оренду земель комунальної власності у м. Івано-Франківську та встановлення збалансованих ставок орендної плати за землю;

- поповнення доходної частини міського бюджету за рахунок надходжень від орендної плати за землю.

## 3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей, наведення аргументів щодо переваги обраного способу

Від розміру орендної плати залежить надходження до місцевого бюджету, ефективно використання земельних ділянок.

Неприйняття запропонованого проекту рішення спричинить не дотримання вимог діючого законодавства щодо місцевих податків і зборів, призведе до втрат доходної частини бюджету міста. Альтернативний спосіб досягнення цілі - це прийняття зазначеного проекту рішення Івано-Франківської міської ради, яке надасть змогу щорічно нарощувати доходну частину бюджету міста від орендної плати за землю.

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	відсутні	- значне зростання фінансового навантаження на суб'єктів господарювання; -неукладання договорів оренди автоматично призведе до втрат бюджету
Обраний спосіб регулювання	- забезпечення прозорості у взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - забезпечення дотримання вимог чинного законодавства України у сфері земельних відносин	відсутні
За допомогою ринкових механізмів	Відсутні	

4. Опис механізму, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми і прийняття відповідних заходів

Механізм дії запропонованого регуляторного акту спрямований на врегулювання питання плати за оренду землі на території міста Івано-Франківська, відповідно до основних положень Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 року №71<sup>^</sup>ТТТ та зміцнення ресурсної бази міського бюджету.

Запропонований нормативно-правовий акт відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме:

- доцільності - використання наданих державою повноважень органу місцевого самоврядування щодо оренди земель комунальної власності міста та нарощування дохідної частини бюджету міста;

- ефективності - запровадження даного регуляторного акту дасть змогу щорічно отримувати додаткові надходження від оренди землі, особливо за земельні ділянки, які використовуються суб'єктами господарювання без правовстановлюючих документів;

- збалансованості - для суб'єктів господарювання, яких стосуватиметься даний регуляторний акт - чітке визначення умов використання земель на умовах оренди, для бюджету - стабільне отримання надходжень даного податку;

- передбачуваності - прийняття даного регуляторного акту дозволить суб'єктам господарювання створювати довгострокові плани діяльності, а органу місцевого самоврядування - отримати перспективу розвитку на подальші роки;

- принципу прозорості - даний проект рішення підлягає оприлюдненню в газеті "Західний кур'єр" та на офіційному сайті Івано-Франківської міської ради;

- врахування громадської думки - протягом місяця з дня опублікування можна направляти свої пропозиції та зауваження по вказаному питанню.

#### 5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей

Прийняття змін до вказаного Положення стимулюватиме землекористувачів більш ефективно використовувати земельні ділянки за їх цільовим призначенням. Це дасть можливість міській раді одержати більше додаткових коштів для реалізації програм соціально-економічного розвитку м. Івано-Франківська.

Найбільш значний вплив зовнішніх факторів на дію вищезазначеного акта можливий при виникненні змін у чинному законодавстві. В цьому випадку може мати місце невідповідність положень регуляторного акту нормам, що встановлюються нормативно-правовим актом вищої юридичної сили.

Але, при виникненні змін у чинному законодавстві України та за результатами відстеження результативності дії запропонованого регуляторного акту, якщо такі впливатимуть на його дію, до нього будуть вноситись відповідні коригування.



Крім того, на дію регуляторного акта негативно можуть вплинути економічна криза в країні та значні темпи інфляції, що приведе до зниження платоспроможності землекористувачів, що, в свою чергу, в подальшому може привести до заборгованості по платі за землю.

#### 6. Очікувані результати прийняття регуляторного акту

Сфери впливу регуляторного акту	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- забезпечення прозорості та відкритості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - забезпечення надходжень до міського бюджету; - своєчасне укладення, поповнення договорів оренди;	відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	- створення належних умов для здійснення підприємницької діяльності; - стимулювання суб'єктів господарювання до укладання договорів оренди землі.	пов'язані з сплатою орендної плати за земельні ділянки
Населення	задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	відсутні

#### 7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Термін дії запропонованого регуляторного акту не обмежено у часі, оскільки його прийняття є загальнообов'язковим до застосування на території міста та діє на широке коло фізичних та юридичних осіб, в тому числі нерезидентів, які є власниками об'єктів нерухомості. Рішення діятиме до змін в чинному законодавстві, до прийняття нового рішення або внесення змін в дане рішення.

#### 8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за наступними критеріями:

- кількість орендарів земельних ділянок;
- сума надходжень до міського бюджету від орендної плати;
- рівень проінформованості суб'єктів господарювання щодо основних положень регуляторного акту.

#### 9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності акту

Відстеження результативності регуляторного акту включас:

- виконання заходів з відстеження результативності;
- підготовку та оприлюднення звіту про відстеження результативності.

Строки проведення відстеження результативності регуляторного акту:

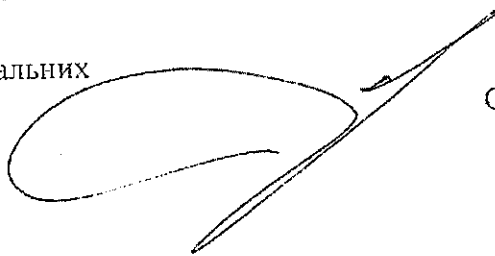
- базове відстеження результативності регуляторного акту - здійснюється на етапі підготовки регуляторного акту, або не пізніше 3-х місяців з дня набрання чинності цим актом;

- повторне відстеження результативності регуляторного акта - не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом;


- періодичне відстеження планується здійснювати один раз на 3 роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження, з метою подальшого вдосконалення законодавства в сфері земельних відносин.

Для такого відстеження використовуватимуться звітні дані.

Заступник директора-  
начальник управління  
земельних відносин  
Департаменту комунальних  
ресурсів міської ради



Обладаш К. К.

	Згідно з вимогами ISO 9001 Введено в дію з 26.06.2015 року	П-СУЯ/02 Змінено сторінок 00/02
	Виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради	
	<b>ПРОТОКОЛ</b> від 20.05.2016р. відкритого громадського обговорення (у формі засідання круглого столу) проекту рішення міської ради «Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську»	

**ГОЛОВА:**

М. Іванчишин – начальник відділу землеустрою управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів.

**СЕКРЕТАР:**

Л. Сікач – головний спеціаліст відділу економічного аналізу та стратегічного планування управління економічного та інтеграційного розвитку.

**ПРИСУТНІ:**

перелік учасників відкритого громадського обговорення наведено у додатку.

**ПОРЯДОК ДЕННИЙ:**

обговорення проекту регуляторного акта – проекту рішення міської ради «Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську».

**ВИСТУПИЛИ:**

М. Іванчишин – начальник відділу землеустрою управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів повідомив присутнім, що дане Положення було затверджено у червні 2014 року і неодноразово вносилися зміни до нього. На даний час є декілька підстав для внесення змін, а саме:

- змінилася структура управління земельних відносин з підпорядкуванням Департаменту комунальних ресурсів міської ради;
- надання повноважень органам місцевого самоврядування щодо реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна (в тому числі і на землю);
- всі види діяльності будуть прирівнюватися до річної ставки орендної плати, яка становить 3% від нормативної грошової оцінки землі, крім тих випадків, що зазначені в Додатку 4 до даного проекту рішення;
- наступні пункти проекту рішення стосуються діяльності новоствореного органу – управління самоврядного контролю Департаменту комунальних ресурсів міської ради.

**ОБГОВОРЕННЯ:**

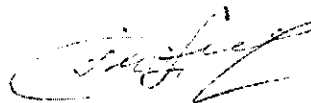
У присутніх не було питань до даного проекту рішення.

**ПОСТАНОВИЛ.І:**

за результатами обговорення, рекомендовано розробнику регуляторного акта внести проект на розгляд міської ради в порядку, визначеному чинним законодавством.

**Голова:**

начальник відділу землеустрою  
управління земельних відносин  
Департаменту комунальних ресурсів



М. Іванчишин

**Протокол вела:**

головний спеціаліст відділу  
економічного аналізу та стратегічного планування



Л. Сікач