



УЗИНСЬКА МІСЬКА РАДА
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ РАЙОН
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ

09161, вул. Незалежності, 16/1, м. Узин, Білоцерківський р-н., Київська обл., тел. (0456) 32-11-55
uzyn_gov@ukr.net Код ЄДРПОУ 04054990

«В» червень 2019 р. вих. № 05-10-495

Голові Державної регуляторної
служби України

Ляпіній К.М.

вул. Арсенальна, 9/11,

м. Київ, 01011

E-mail: inform@dkrp.gov.ua

**Про підготовку пропозицій
щодо удосконалення проекту
регуляторного акту**

Шановна Ксеніє Михайлівно!

Узинська міська рада з урахуванням зауважень та пропозицій Державної регуляторної служби України, зазначених у листі за вх. №371-03-09 від 14.06.2019р. відповідно до ст.34 ЗУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», надсилає Вам на розгляд доопрацьований регуляторний акт – проект рішення виконавчого комітету Узинської міської ради «Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ», аналіз регуляторного впливу до нього.

Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акту просимо надіслати у визначений термін на адресу Узинської міської ради: 09161, м. Узин, вул. Незалежності 16/1, відділ земельних ресурсів, комунальної власності та архітектури Узинської міської ради на E-mail: uzyn_gov@ukr.net

Додатки:

- проект регуляторного акту - рішення виконавчого комітету – 8 аркушів;
- аналіз регуляторного впливу – 13 аркушів;
- експертний висновок – 6 аркушів.

З повагою,

Міський голова

В.Ю. Гринчук





ПРОЕКТ

УКРАЇНА
УЗИНСЬКА МІСЬКА РАДА
БІЛОЦЕРКІВСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

_____ сесія VII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

«___» _____ 2019 року

№ _____ /2019

**Про затвердження Порядку розрахунку
орендної плати за землю на території
Узинської міської ОТГ**

Відповідно до ст.25, п.34 ст.26, ч.1 ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.12 Земельного кодексу України, розділу XII Податкового кодексу України (зі змінами та доповненнями), з метою нормативного регулювання та удосконалення існуючого в Узинській міській ОТГ механізму визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, забезпечення оптимального рівня надходження до місцевого бюджету плати за землю, Узинська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ в редакції, що додається (додаток 1).
2. Встановити та ввести в дію з 01.01.2020 року розміри орендної плати відповідно до Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ.
3. Рішення Узинської міської ради від ____ . ____ .20 ____ р. № _____
«_____» вважати таким, що _____.
4. Організаційному відділу Узинської міської ради (начальник Олексієнко Л.В.) оприлюднити дане рішення на офіційному сайті Узинській міській ради та опублікувати в друкованих засобах масової інформації.
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань планування, бюджету, фінансів, інвестицій, регуляторної політики, міжнародних відносин, соціально-економічного розвитку та зовнішньоекономічних зв'язків (голова комісії – Коломієць Наталія Миколаївна).

Міський голова

Гринчук В.Ю.

ПОРЯДОК
розрахунку орендної плати за землю на території
Узинської міської ОТГ

1. Загальні положення

1.1 Порядок розрахунку орендної плати за землю, розташовану на території Узинської міської об'єднаної територіальної громади (далі «Порядок»), розроблений з метою нормативного регулювання та удосконалення існуючого в громаді механізму визначення ставок річної орендної плати за земельні ділянки, забезпечення оптимального рівня надходження від орендної плати за землю.

1.2 Порядок розроблено відповідно до вимог Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативних актів.

1.3. Порядок регламентує принципи встановлення розмірів орендної плати, порядок оплати орендної плати за землю.

1.4 Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

1.5 Орендодавцем земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є Узинська міська рада в межах повноважень, визначених законом.

1.6 Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право користування земельною ділянкою.

2. Порядок розрахунку розмірів орендної плати

2.1 Платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

2.2 Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду.

2.3 Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

2.4 Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем та орендарем.

2.5 Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

2.6 Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

- може перевищувати граничний розмір орендної плати 12 відсотків нормативної грошової оцінки у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

2.7 Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності, справляється у грошовій формі.

2.8 Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

2.9 Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду. Розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється відповідно до їх функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон Узинської міської ОТГ згідно з нормативною грошовою оцінкою. Показники оцінки підлягають щорічного, станом на 1 січня, уточнення на коефіцієнт індексації відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством України.

2.10 У договорі оренди обов'язково зазначається нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням останнього коефіцієнту індексації.

2.11. Розмір річної орендної плати встановлюється на рівні:

Код КВЦПЗ Категорія земель	Вид цільового призначення	Ставка орендної плати (% від нормативної грошової оцінки)
	Землі сільськогосподарського призначення	
01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	3
01.02	Для ведення фермерського господарства	3
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1
01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	3
01.05	Для індивідуального садівництва	1
01.06	Для колективного садівництва	1
01.07	Для городництва	1
01.08	Для сінокошіння і випасання худоби	1
01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	1
01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	3
	Землі житлової та громадської забудови	

02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1
02.02	Для колективного житлового будівництва	0,1
02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	0,1
02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	0,1
02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	1
02.06	Для колективного гаражного будівництва	1
02.07	Для іншої житлової забудови	3
03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	3
03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	3
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі: торгівельні центри розважальні центри торгівельні бази,склади торгівельні кіоски павільйони магазини аптеки та аптечні кіоски	3 3 3 3 5 3 5
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування: готельний бізнес ресторани, кафе	3 3
03.09	Для будівництва та обслуговування будівель	10

	кредитно-фінансових установ	
03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	3
03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	3
03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови Офісні приміщення	12
	Землі рекреаційного призначення	
07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту Спортивні зали , клуби	12
07.03	Для індивідуального дачного будівництва	1
07.04	Для колективного дачного будівництва	1
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення	
11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами	3
11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	3
11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	3
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	3

12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	3
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту дорожнього господарства: автовокзали, автостанції станції технічного обслуговування авто-мийки автозаправні станції автотранспортні підприємства транспортно-експедиційні підприємства авторемонтні бази, вантажні двори об'єкти служби дорожнього сервісу платні автостоянки	3 10 10 10 3 3 3 10 8
12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту Об'єкти газового постачання та газового господарства	6
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	6
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	3
13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	3
13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку мобільний зв'язок	3
14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих	3

	підприємств, установ і організацій	
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	3
	Інші об'єкти які не ввійшли до переліку	4

2.12 У випадку, якщо суб'єкт підприємницької діяльності здійснює на одній земельній ділянці декілька видів діяльності, за основу при визначенні розміру орендної плати береться більший відсоток від нормативної грошової оцінки землі.

2.13 Максимальний розмір орендної плати у розмірі 12% встановлюється для суб'єктів підприємницької діяльності (орендар), який протягом 3-х місяців після прийняття рішення сесії міської ради про надання в оренду земельної ділянки не уклав договір оренди землі та не провів у встановленому законом порядку реєстрацію права оренди.

3. Розмір, форма і порядок внесення орендної плати

3.1. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється на підставі вимог чинного законодавства, цього Порядку та зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

3.2. Орендна плата обчислюється та сплачується з дня виникнення права користування земельною ділянкою.

3.3 У разі припинення права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні у поточному році.

3.4 Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати здійснюється у безготівковій формі шляхом перерахування коштів через фінансові установи у строки, визначені договором оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

3.5 Договором оренди повинна передбачатися щомісячна орендна плата виходячи з її річного розміру визначеного згідно з розділом 2 цього Порядку.

4. Зміна розміру орендної плати

4.1 Встановлений згідно з розділом 2 цього Порядку розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду у разі:

а) зміни функціонального використання земельної ділянки, передбаченого договором;

б) зміни розміру земельного податку;

в) змін в діючому законодавстві;

г) прийняття нової нормативної грошової оцінки.

5. Порядок внесення орендної плати за землю

5.1. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно згідно з умовами договору оренди.

5.2 За несвоєчасне внесення орендної плати нараховується пеня на суму податкового боргу відповідно до Податкового кодексу України.

5.3 Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін не більше шести місяців.

5.4 . Плата за оренду землі зараховується до міського бюджету у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

5.5 Контроль за правильністю нарахування, своєчасним поданням податкової декларації до органу державної податкової служби, повнотою і своєчасністю сплати орендної плати до міського бюджету здійснює Білоцерківське управління ГУ ДФС України в Київській області.

Секретар міської ради

Кибенко І.І.

Аналіз регуляторного впливу

Назва регуляторного акту	- Рішення Узинської міської ради “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ”
Регуляторний орган	- Узинська міська рада
Розробник документа	- Відділ земельних ресурсів, комунальної власності та архітектури Узинської міської ради
Відповідальна особа	- А.П.Олефіренко
Контактний телефон	- (04563)2-11-55

1.Стислий зміст проекту.

Земельним та Податковим кодексами України встановлено, що використання землі в Україні є платним. Згідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносяться до виключної компетенції міської ради.

За вимогами Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки та може перевищувати граничний розмір орендної плати (12 відсотків), у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Орендна плата за земельні ділянки комунальної власності в межах Узинської міської ОТГ поки встановлюється у відповідності до діючих ставок орендної плати, затверджених рішенням від _____ №_____, які не суперечать вимогам законодавства, однак потребують зваженого перегляду з урахуванням розмірів нових ставок податку та потреб міського бюджету, а також у зв'язку зі змінами внесених до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року №548.

Метою розробленого регуляторного акта є приведення ставок орендної плати у відповідність до діючої редакції Класифікації видів цільового призначення земель та залучення додаткових коштів до міського бюджету.

Дія даного регуляторного акта поширюється на усіх орендарів земельних комунальної власності в межах Узинської міської ОТГ.

2.Інформація про розробника проекту.

Проект рішення розроблено відділом земельних ресурсів, комунальної власності та архітектури Узинської міської ради для проведення процедури оприлюднення та обговорення.

3.Інформація про спосіб оприлюднення проекту регуляторного акта.

Проект рішення та аналіз регуляторного впливу офіційно оприлюднені на веб-сайті: <http://uzynska.gromada.org.ua/>.

4. Інформація про строк прийняття зауважень до проекту.

Строк приймання пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта становить 1 місяць з моменту оприлюднення проекту.

5.Інформація про спосіб надання фізичними та юридичними особами зауважень та пропозицій.

Пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта просимо надавати в письмовому вигляді за адресою: 09161, Київська область, Білоцерківський район. м. Узин, вул. Незалежності, 16/1 та електронному вигляді на E-mail: uzyn_gov@ukr.net, телефон для довідок (04563) 2-11-55.

Аналіз регуляторного впливу

до проекту рішення Узинської міської ради **«Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ».**

Аналіз регуляторного акта розроблений на виконання та дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (надалі – Аналіз).

1.Визначення проблеми.

Земельним та Податковим кодексами України встановлено, що використання землі в Україні є платним.

Згідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносяться до виключної компетенції міської ради. За вимогами Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою за розмір земельного податку; не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки та може перевищувати граничний розмір орендної плати (12 відсотків), у разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Орендна плата за земельні ділянки комунальної власності в межах Узинської міської ОТГ, наразі, встановлюється у відповідності діючих ставок орендної плати, затверджених рішенням від _____ №, які не суперечать вимогам законодавства, однак потребують зваженого перегляду з урахуванням розмірів нових ставок податку та потреб міського бюджету, а також у зв'язку зі змінами внесених до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року №548.

Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом прийняття вказаного рішення – це приведення ставок орендної плати у відповідність до діючої редакції Класифікації видів цільового призначення земель та залучення додаткових коштів до міського бюджету. Розв'язання даної проблеми за допомогою ринкового механізму неможливе, оскільки чинне законодавство чітко регламентує, що саме органи місцевого самоврядування встановлюють розмір плати за землю. Впровадження даного регулювання є доцільним у зв'язку з тим, що інших альтернатив розв'язання проблеми не існує.

Метою розробленого регуляторного акта є приведення ставок орендної плати у відповідність до діючої редакції Класифікації видів цільового призначення земель та залучення додаткових коштів до міського бюджету. Дія даного регуляторного акта поширюється на усіх орендарів земельних ділянок комунальної власності в межах міста. Зачіпаються інтереси органу місцевого самоврядування, громадян та суб'єктів господарювання.

Групи	Так	Ні
Громадяни	+	
Орган місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання	+	

2.Визначення цілей регулювання.

Цілями запропонованого регуляторного акта є:

- створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності;
- вдосконалення земельних відносин на основі встановлення ставок плати за використання земель комунальної власності в залежності від цільового призначення земельної ділянки з урахуванням змін, внесених до Класифікації видів цільового призначення земель;
- забезпечення більш повного обліку земель, їх користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- збільшення надходжень до міського бюджету за рахунок перегляду ставок орендної плати за використання земель комунальної власності та направлення додаткових коштів на соціальний розвиток міста.

3.Визначення та оцінка усіх прийнятних альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

3.1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Збереження існуючих ставок орендної плати, без врахування зміни, внесених до Класифікації видів цільового призначення земель.
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки законодавством визначено, що встановлення місцевих податків належить до повноважень органів місцевого самоврядування.
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого	Забезпечить вирішення проблеми. Дана альтернатива є найбільш оптимальною і прийнятною. Перевага обраного способу

проекту рішення

досягнення цілей полягає в тому, що цим регуляторним актом більш розширено види цільового призначення земельних ділянок комунальної власності, конкретизовано ставки орендної плати з урахування змін, внесених до Класифікації видів цільового призначення земель.

3.2.Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Дана альтернатива є неприйнятною, так як внесеними змінами до Класифікації видів цільового призначення земель доповнено деякими видами цільового призначення земель по відповідним категоріям земель, відповідно і орендна плата повинна справлятися за використання таких земель.	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	– забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста.	На рівні існуючих

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Землекористувачі земельних ділянок з цільовим призначенням, від якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікації видів цільового призначення земель, не будуть сплачувати орендну плату, оскільки відсутнє рішення стосовно ставок орендної плати за такі землі.	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахування нових видів цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – додаткові надходження до бюджету, як спрямовуються на розвиток громади міста. 	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1	7	26	35	69
Питома вага групи у	1	10	38	51	100

загальній кількості,
відсотків

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Землекористувачі земельних ділянок з цільовим призначенням, від якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікації видів цільового призначення земель, не будуть сплачувати орендну плату, оскільки відсутнє рішення стосовно ставок орендної плати за такі землі.	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	– встановлення ставок орендної плати з урахування нових видів цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – прогнозування умов господарювання і витрат, зумовлених використанням земель комунальної власності; – виконання вимог чинного законодавства.	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона веде до неможливості справляння орендної плати за земельні ділянки з новим видом цільового

призначення, запроваджених внесеними змінами до Класифікації видів цільового призначення земель, це в свою чергу, приведе до відмови від поставлених цілей по збільшенню надходжень до місцевого бюджету та фінансування соціально-економічного розвитку міста. У разі не прийняття органом місцевого самоврядування цього рішення, орендна плата буде нараховуватись у відповідності до діючих ставок, затверджених рішенням від _____ р. № _____.

Прийняття міською радою запропонованого регуляторного акта дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей здійснено з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за 4-бальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1:		
Збереження існуючого стану	2	Важливі аспекти проблеми існуватимуть далі
Альтернатива 2:		
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	1	Цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті
Альтернатива 3:		
Прийняття запропонованого проекту рішення	4	Цілі регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою

Регуляторний акт, що пропонується прийняти, зачіпає інтереси усіх орендарів земельних ділянок комунальної власності в межах Узинської міської ОТГ.

В наведених нижче таблицях пропонуються вигоди, а також витрати, які очікуються внаслідок застосування запропонованого регуляторного акта.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумки)	Витрати (підсумки)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу
Альтернатива 1:			
Збереження існуючого стану	відсутні	на рівні існуючих	Проблема продовжує існувати
Альтернатива 2:			
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	відсутні	відсутні	Цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті
– забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;			
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	– забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста.	на рівні існуючих	Цілі регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою
Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини		Оцінка ризику зовнішніх

	відмови від альтернативи	чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Не прийнятна / не вирішує порушеного питання	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Не прийнята / відсутні ринкові механізми для вирішення даної проблеми	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	Єдина можлива альтернатива, яка забезпечує раціональне та ефективне використання земель комунальної власності та забезпечує наповнення міського бюджету для фінансування соціальних програм міста	Зовнішні чинники відсутні

Для реалізації обрано Альтернативу 3 – прийняття запропонованого проекту рішення, тобто встановлення економічно обґрунтованих розмірів ставок орендної плати, які будуть не обтяжливими для суб'єктів господарювання, при цьому надходження до міського бюджету збільшуватимуться. Задекларовані цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повною мірою. Прийняття такого рішення відповідає вимогам чинного законодавства, приводить ставки орендної плати у відповідність до діючої Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р.№548 (зі змінами).

5. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

Реалізація запропонованого регулювання здійснюється шляхом впровадження наступних заходів:

- прийняття місцевого нормативного документу, який в рамках чинного законодавства дає можливість удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм визначення орендної плати за земельні ділянки

- комунальної власності, гаданих в оренду з урахуванням цільового призначення земельних ділянок;
- забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за використання земельних ділянок комунальної власності.

6.Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта.

За результатами прийняття регуляторного акта має бути досягнуто цілей, передбачених у розділі 2 цього Аналізу.

Групи	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	<ul style="list-style-type: none"> – забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста 	Залишаться на існуючому рівні
Суб'єкти господарювання	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення земельних ділянок, зокрема нових видів цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – прогнозування умов господарювання і витрат, зумовлених використанням земель комунальної власності. 	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності
Громадяни	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення 	

земельних ділянок, зокрема нових видів цільового призначення земельних ділянок;

– передбачуваність дій влади;

– додаткові надходження до бюджету, які спрямовуються на розвитку міста для громади.

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання норм регуляторного акта є постійною. Може бути переглянутим у разі зміни законодавства.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Показниками результативності регуляторного акта є:

- Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акта – передбачається збільшення надходжень за використання земель комунальної власності в 2 рази.
- Кількість суб'єктів, на яких поширюється дія акта – _____, в тому числі суб'єктів господарювання – _____. Кількість може змінюватись у відповідності до норм земельного законодавства.
- Рівень поінформованості платників орендної плати – високий, оскільки проект регуляторного акта та аналіз регуляторного впливу офіційно оприлюднені на веб-сайті Узинської міської ради <http://uzynska.gromada.org.ua/>.

9. Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності даного регуляторного акта буде здійснюватись за допомогою аналізу надходжень до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності.

Оцінка ефективності запропонованого регуляторного акта буде здійснена за підсумками проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акта.

**Начальник відділу
земельних ресурсів,
комунальної власності
та архітектури**



А.П. Олефіренко

Експертний висновок

Постійна комісія Узинської міської ради з питань планування, бюджету, фінансів, інвестицій, регуляторної політики, міжнародних відносин, соціально-економічного розвитку та зовнішньоекономічних зв'язків про відповідність вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року №1160-IV (зі змінами) проекту регуляторного акту – проект рішення Узинської міської ради “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ”.

Даний експертний висновок підготовлено відповідно до вимог ст. 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Розробник проекту регуляторного акту - відділ земельних ресурсів, комунальної власності та архітектури Узинської міської ради.

Проект регуляторного акту - рішення Узинської міської ради “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ” відповідає принципам державної регуляторної політики визначеним у ст. 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», зокрема:

Принцип державної регуляторної політики	Яким чином забезпечено дотримання принципу під час розробки проекту регуляторного акту
Доцільність - обгрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.	Дотримання принципу доцільності забезпечено шляхом всебічного аналізу проблеми, яка полягає у прийнятті рішення “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ”.
Адекватність - відповідність форми та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятих альтернатив.	Дотримання принципу адекватності забезпечено шляхом розгляду запропонованих альтернативи.
Ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акту максимальних можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.	Дотримання принципу ефективності забезпечує прозорість дій органу місцевого самоврядування по встановленню річної орендної плати за земельні ділянки залежно від нормативної грошової оцінки та цільового використання земельної ділянки. Досягнення визначеної мети планується шляхом прийняття рішення “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ”.
Збалансованість — забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.	Дотримання принципу збалансованості забезпечено шляхом розробки проекту регуляторного орного акту, який встановлює регулювання, що унеможливує отримання усіх вигод одним із трьох основних суб'єктів (громадянин, держава, суб'єкти господарювання) за рахунок витрат інших суб'єктів. Завдяки запровадженню регулювання буде досягнуто баланс інтересів, вигод і витрат для усіх основних суб'єктів.

<p>Передбачуваність - послідовність регуляторної діяльності, відповідність її цілям державної політики, а також планам з підготовки проектів регуляторних актів, що дозволяє суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності.</p>	<p>Дотримання принципу передбачуваності забезпечено шляхом своєчасного планування та внесення проекту регуляторного акту рішення міської ради прийнятті рішення “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ” до плану діяльності міської ради.</p>
<p>Прозорість та врахування громадської думки — відкритість для фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань дій регуляторних органів на всіх етапах їх розгляд регуляторними органами ініціатив, зауважень та пропозицій, наданих у встановленому порядку фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, обов'язковість і своєчасність доведення прийнятих регуляторних актів до відома фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, інформування і громадськості про здійснення регуляторної діяльності.</p>	<p>Дотримання принципу прозорості та врахування громадської думки забезпечено шляхом:</p> <p>а) своєчасної о планування та внесення проекту регуляторного акту - рішення міської ради рішення “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ” до плану діяльності міської ради до плану діяльності міської ради з підготовки регуляторних актів, відповідно до рішення 19 сесії VII скликання Узинської міської ради від 24 квітня 2019р. за №19-784/2019 «Про внесення змін до плану діяльності Узинської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2019 рік, затвердженого рішенням міської ради від 18 грудня 2018 року №14-544/2018».</p> <p>б) оприлюднення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту з метою отримання зауважень та пропозицій .</p> <p>в) встановлення строку прийнятій зауважень від громадян, суб'єктів господарювання та їх об'єднань в місячний термін з дня оприлюднення проекту регуляторного акту разом із відповідним аналізом регуляторного впливу;</p> <p>г) своєчасного оприлюднення проекту регуляторного акту із відповідним аналізом регуляторного впливу, не пізніше 5 робочих днів з дня оприлюднення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту з метою отримання зауважень і пропозицій на офіційному сайті Узинської міської ради: uzynska.gromada.org.ua</p> <p>д) прийняття протягом строку визначеного у повідомленні про оприлюднення зауважень та пропозицій від громадян, суб'єктів господарювання та їх об'єднань. Протягом встановленою строку письмових звернень на адресу виконавчого комітету Узинської міської “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ” від юридичних і фізичних осіб, не надходило.</p> <p>д) інформування громадськості про здійснення регуляторної діяльності відповідно до вимог ст.14 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»</p>

Аналіз регуляторного впливу проекту регуляторного акту - рішення Узинської міської ради “Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ” відповідає вимогам визначеним ст. 8 Закон) України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Розробником у процесі підготовки аналізу регуляторною впливу здійснено:

№ з/п	Розділ аналізу регуляторного впливу	Вимоги до змістовного наповнення розділу
1	Визначається проблема, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання	<p>Основними законодавчими актами, що регулюють земельні відносини в Україні є Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 року.</p> <p>Закон України «Про плату за землю» втратив чинність на підставі Податкового кодексу України Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди землі між орендодавцем (власником) і орендарем, але річна сума платежу: не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.</p> <p>Оренда землі є важливою умовою підприємницької діяльності. Від досконалості орендних відносин, зокрема рівня орендної плати, порядку розрахунку орендної плати, залежить зацікавленість суб'єктів у розвитку підприємницької діяльності.</p> <p>Суб'єкти підприємницької діяльності у відповідності до діючого законодавства зобов'язані сплачувати орендну плату за землю з урахуванням цільового призначення земельної ділянки.</p> <p>Плата за землю зараховується до відповідних місцевих бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.</p> <p>Повноваження по встановленню розмірів орендної плати за земельну ділянку, чинним законодавством надані відповідним міським радам. Змінити розмір орендної плати за землю та цим самим вирішити вищезазначені проблеми за допомогою ринкових механізмів (без прийняття відповідного регуляторного акту), наприклад, шляхом укладання будь-яких угод з підприємцями або іншим шляхом, не можна, так як це буде суперечити нормам діючого законодавства. Тобто, вирішення проблем потребує державного регулювання і можливо тільки шляхом прийняття цього регуляторного акту — рішення Узинської міської ради міської «Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ» відповідно до норм чинного законодавства.</p> <p>У зв'язку з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 року №74-VIII, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 року № 191-VIII, Закону України «Про внесення змін та визначення такими, що втратив чинність, деяких законодавчих актів України» від 28 грудня 2014 року №76-VIII, Закону України «Про внесення змін до ст. 288 Податкового кодексу України» щодо граничного розміру орендної плати» від 30.06.2015 року № 557- VIII, виникла необхідність приведення розмірів орендної плати за землю на території міста у відповідність до норм чинного законодавства України.</p>

2	Визначаються цілі державного регулювання	<p>Основною метою даного регулювання є вдосконалення земельних відносин у сфері оренди землі на основі встановлення економічно обґрунтованих, справедливих, єдиних ставок орендної плати, диференціації ставок в залежності від функціонального призначення земельної ділянки.</p> <p>Даним рішенням передбачається привести відносини з оренди землі на території громади у відповідність до норм чинного законодавства, вдосконалити і визначити прозорий механізм розрахунку орендної плати, залежно від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, як передбачено чинним законодавством, з метою ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у комунальній власності міста, отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі, сприяння розвитку малого та середнього бізнесу на території громади та більш м'який підхід для залучення інвесторів.</p>
3	Визначаються та оцінюються усі прийнятні альтернативні способи досягнення зазначених цілей, наводяться аргументи щодо переваги обраного способу та вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.	<p>Альтернативною пропозицією є перегляд нормативно-правового акту - рішення Узинської міської ради № _____ від «___» _____ 20__ року «_____»».</p> <p>Під час розроблення нового Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ було розглянуто такі альтернативні способи визначених цілей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неприйняття даного регуляторного акту (відмова від регулювання); - встановлення ставок орендної плати на державному рівні; прийняття міською радою новою рішення "Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ", приведення ставок орендної плати у відповідність до норм чинного законодавства. <p>Оцінюючи визначені альтернативи, слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона призводить до великого фінансового навантаження на малий та мікро бізнес, збільшує податковий борг, відмова від землекористування.</p> <p>Вирішення проблеми за допомогою другої альтернативи приводить до порушення діючого законодавства, зменшення надходжень до місцевого бюджету.</p> <p>Оцінюючи третю альтернативу можливо впевнено сказати, що вона є прийнятною, оскільки цілі прийняття регуляторного акту можуть бути досягнуті у повній мірі (проблема більше не існуватиме): зменшиться навантаження на малий та мікро бізнес, буде виконане законодавство, що забезпечить стабільні надходження до бюджету.</p>

4	<p>Описується механізм, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми, відповідні заходи</p>	<p>Запропоноване регулювання забезпечує прозорість дій органу місцевого самоврядування по встановленню річної орендної плати за земельні ділянки залежно від нормативно-грошової оцінки за цільового використання земельної ділянки. Досягнення визначеної мети планується шляхом прийняття нового Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ.</p> <p>Регуляторний акт буде доведено до відома користувачів через засоби масовій інформації.</p> <p>Органом місцевого самоврядування будуть здійснені заходи щодо впровадження регуляторного акту, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отримання пропозиції від юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, фізичних осіб щодо встановлення ставок орендної плати; - проведення моніторингу ставок орендної плати ; - підготовлено відповідний проект рішення та винесення його на розгляд сесії міської ради; - проведення аналізу витрат та вигод від прийняття даного рішення; - інформувати суб'єктів підприємницької діяльності та фізичних осіб про вимоги прийнятого регуляторного акту; - здійснення контролю за СПД та фізичними особами щодо своєчасного подання декларацій з сплати за землю; - підготування звіту
5	<p>Оцінка виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги</p>	<p>В запропонованому аналізі регуляторного впливу викладено тест малого підприємництва, з вимірюванням впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі), показано Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання та визначена оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування.</p> <p>Також визначені бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва.</p> <p>Результатом всього вищевикладеного є розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання.</p> <p>Оскільки на території Узинської міської ради відсутні середні та великі підприємства сумарні витрати для цих суб'єктів господарювання не розраховувалися.</p>
6	<p>Обґрунтовуються можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту</p>	<p>Прийняття запропонованого регуляторного акту, орієнтованого на реалізацію Закону України «Про оренду землі» дозволить виконувати встановлені вимоги через такі умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> - забезпечення більш повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок; - прозорість механізму розрахунку орендної плати при укладанні договорів оренди землі. <p>Зовнішніми чинниками, що впливають на дію регуляторного акту є зміни чинного законодавства.</p> <p>Досягнення визначеної мети планується шляхом прийняття нового Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ.</p>

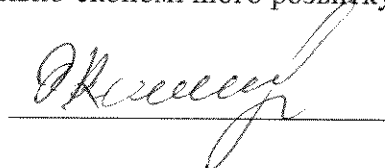
7	Визначаються очікувані результати прийняття акту	Головним очікуваним результатом прийняття, зазначеного рішення для органу місцевого самоврядування є можливість збільшити обсяг доходів до бюджету, а відповідно і його видатків, для забезпечення потреб територіальної громади та фінансування місцевих програм.
8	Обґрунтовується запропонований строк дії акту (у разі обмеження цього строку)	Даний регуляторний акт вводиться в дію з 01.01.2020 року. При внесенні змін до чинного законодавства, які можуть впливати на дію регуляторного акту, до нього будуть вноситись відповідні зміни, або доповнення.
9	Визначаються показники результативності акту	В якості визначення результативності регуляторного акту пропонуються наступні показники: - кількість укладених договорів оренди земельних ділянок з можливими орендарями; - надходження коштів від оренди землі. Рівень інформованості очікується на рівні до 100% за рахунок оприлюднення регуляторного акту в мережі Інтернет, на офіційному веб-сайті Узинської міської ради та на стенді оголошень в приміщенні виконавчого комітету Узинської міської ради, а також шляхом публікацій відповідних повідомлень про підготовку та прийняття регуляторного акту в друкованих ЗМІ.
10	Визначаються заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акту	Відстеження результативності рішення Узинської міської ради здійснюватиметься у відповідності до статті 10 Закону України "Про засади регуляторної політики у сфері господарської діяльності". До набрання чинності регуляторним актом було здійснено базове відстеження результативності дії акту. Метою проведення відстеження результативності є статистичний аналіз. Шляхом аналізу статистичних даних щодо надходжень зазначених податків та кількості платників орендної плати, також метою оцінки ступеня досягнення цим актом визначених цілей, за три місяці до закінчення визначеного строку буде здійснено повторне

Результати аналізу регуляторного впливу до проекту регуляторного акту рішення міської ради "Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ" викладені у письмовій формі і підписані розробником проекту й оприлюднені відповідно до вимог сі. 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» на офіційному веб-сайті Узинської міської ради у мережі Інтернет.

ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК

За результатами експертизи проекту регуляторного акту рішення міської ради "Про затвердження Порядку розрахунку орендної плати за землю на території Узинської міської ОТГ", проведеної постійною комісією міської ради з питань планування, бюджету, фінансів, інвестицій, регуляторної політики, міжнародних відносин, соціально-економічного розвитку та зовнішньоекономічних зв'язків, встановлено, що проект регуляторного акту відповідає вимогам ст. 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності від 11.09.2003 року № 1160-15 та може бути винесений на розгляд міської ради.

Голова постійної комісії з питань планування, бюджету, фінансів, інвестицій, регуляторної політики, міжнародних відносин, соціально-економічного розвитку та зовнішньоекономічних зв'язків



Н.М. Коломієць