



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93
e-mail: inform@dkrp.gov.ua

Від _____ № _____
На _____ № _____

**Виконавчий комітет
Івано-Франківської
міської ради**

вул. М. Грушевського, 21,
м. Івано-Франківськ,
Івано-Франківська область,
76004

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська» (далі – Проект рішення), а також документи, надані до нього листом виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради від 22.12.2016 за вихідним номером 2285/01-20/03-в та повідомляє.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Зокрема, статтею 128 Земельного кодексу України визначено порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам.

Пунктом 1 проекту рішення пропонується затвердити Порядок продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська (далі проект порядку продажу земельних ділянок), який містить ряд положень, що не узгоджуються із Земельним кодексом України.

Державна регуляторна служба України
ВИХ №351/0/20-17 від 23.01.2017



Відповідно до пункту 8 статті 128 Земельного кодексу України ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Відповідно до пункту 5 статті 128 Земельного кодексу України підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

- а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Проектом порядку продажу земельних ділянок (пункти 2.13 - 2.15) передбачається, що усі витрати, пов'язані з укладенням договору купівлі-продажу земельної ділянки, його нотаріального посвідчення, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе покупець. У разі, якщо покупець до закінчення терміну дії рішення про продаж (терміну дії експертної грошової оцінки земельної ділянки) не уклав договір купівлі-продажу земельної ділянки, то процедура викупу (продажу) земельної ділянки здійснюється з початку. У разі неприйняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки покупцю, авансовий внесок, витрачений на виконання робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, не повертається.

Додатком до проекту порядку продажу земельних ділянок пропонується затвердити договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати вартості ціни земельної ділянки, що підлягає продажу, у пункті 4 якого також пропонується затвердити уже договірну норму про те, що у разі неприйняття міською радою рішення про продаж земельної ділянки покупцю, авансовий внесок, витрачений на виконання робіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки, не повертається.

Такий підхід до потенційних покупців – власників нерухомого майна (будівель, споруд), які розміщені на землях комунальної власності, разом із поширеною практикою зволікань із внесенням на розгляд міської ради земельних питань, а також тривалим неприйняттям міською радою земельних питань через недостатність голосів, спричинить різке збільшення корупційних ризиків у даній сфері та негативно відіб'ється на їх бажанні викупувувати землю.

Зважаючи на приведене вище, пропонуємо пункти 2.13 та 2.15 проекту порядку продажу земельних ділянок викласти у наступній редакції:

2.13. Усі витрати, пов'язані з укладенням договору купівлі-продажу земельної ділянки, його нотаріального посвідчення та державною реєстрацією бере на себе покупець.

2.15. У разі прийняття міською радою рішення відмову у про продаж земельної ділянки покупцю, або у разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сума авансового внеску не повертається.

Пункт 4 договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати вартості ціни земельної ділянки, що підлягає продажу викласти у наступній редакції:

4. У разі прийняття міською радою рішення відмову у про продаж земельної ділянки покупцю, або у разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сума авансового внеску не повертається.

Аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ) до проекту рішення не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика), яка є обов'язковою для застосування розробниками проектів регуляторних актів відповідно до статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Так, при визначенні проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання, не обґрунтовано неможливості її розв'язання за допомогою чинних регуляторних актів, не визначено суб'єкти, на яких проблема справляє негативний вплив.

В АРВ розробником не наведено жодних розрахунків, калькуляцій чи будь-яких даних у числовій та монетарній формі, які б підтверджували необхідність запровадження даного регулювання. Також розробником не проаналізовано економічний вплив, який справлятиме проект рішення на ринкове середовище, зокрема, на забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також не наведено характеристики механізму повної або часткової компенсації можливої шкоди у разі настання очікуваних наслідків дії акта.

Окрему увагу при доопрацюванні аналізу регуляторного впливу слід звернути на визначення показників результативності, в тому числі обов'язкових:

1) **розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;**

2) **кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;**

3) **розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;**

4) **час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;**

5) **рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб стосовно основних положень регуляторного акта.**

Всі показники результативності визначаються у числовій та/або монетарній формі. Для кожного показника визначається одиниця вимірювання.

Одночасно звертаємо увагу на те, що проект рішення та аналіз його регуляторного впливу, опублікований на офіційному сайті міста Івано-Франківська (http://www.mvk.if.ua/uploads/files/rp040516_3.pdf) не у повній мірі відповідає проекту рішення та аналізу його регуляторного впливу, які надійшли на адресу Державної регуляторної служби України в паперовому вигляді.

З урахуванням викладеного Державна регуляторна служба України пропонує доопрацювати проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про затвердження порядку продажу земельних ділянок (прав на них) комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська» та відповідний аналіз регуляторного впливу відповідно до наданих пропозицій.

Про результати розгляду цього листа просимо поінформувати Сектор Державної регуляторної служби в Івано-Франківській області (вулиця М. Грушевського, 31 кабінет № 14, м. Івано-Франківськ, 76004).

Голова Державної регуляторної служби України



К. М. Ляпіна