



МІНІСТЕРСТВО
АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ
(Мінагрополітики)

вул. Хрещатик, 24, м. Київ, 01001, тел. (044)363-08-27, (044)363-08-47,
сайт: <https://minagro.gov.ua>, e-mail: minister@minagro.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37471967

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

**Державна регуляторна служба
України**

*Про надання доопрацьованого
аналізу регуляторного впливу*

Міністерство аграрної політики та продовольства України у додаток до листа від 22.12.2023 № 21-6000-05.1/30261 надсилає доопрацьований аналіз регуляторного впливу проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин».

Додаток: на 36 арк. в 1 прим.

Заступник Міністра

Людмила ШЕМЕЛИНЕЦЬ



Людмила Шемелинець 363 08 57
Міністерство аграрної політики та продовольства України
№21-6000-05.1/1961 від 19.01.2024
КЕП: Шемелинець Л. М. 19.01.2024 16:28
3FAA9288358EC00304000000514F35008228B700

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин»

I. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Сільське господарство України є основною галуззю, що забезпечує зростання економіки країни та забезпечує продовольчу безпеку. В той же час, одним з обмежуючих факторів для реалізації аграрного природно-ресурсного потенціалу є відсутність фінансових ресурсів, зокрема доступних кредитних ресурсів, потреба в яких значно зросла з початком війни у зв'язку з знищенням засобів виробництва та виникненням суттєвої диспропорції цін на сільськогосподарську продукцію в Україні та у світі. В умовах війни основним джерелом для залучення кредитних ресурсів в галузь агровиробництва є державні програми підтримки (портфельні державні гарантії, Урядова програма «Доступні кредити 5-7-9%»), але їх ресурс є обмеженим та не всі аграрії можуть ними скористатися.

Крім того, доступ по банківських кредитних продуктів ускладнюється відсутністю у агровиробників прийнятних для банку застав (особливо враховуючи знищення або пошкодження значної кількості сільськогосподарської техніки внаслідок бойових дій).

Загальний обсяг щорічної потреби в кредитних ресурсах, дефіцит яких відчувають сільськогосподарські виробники в Україні, оцінюється в 150 млн доларів США.

Основним виробничим ресурсом сільськогосподарських виробників є земля сільськогосподарського призначення, користування якою в основній своїй більшості здійснюється на підставі договорів оренди. Чинне земельне законодавство дозволяє розпорядження (у тому числі передання в заставу) права оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення без погодження із власником такої земельної ділянки. Так, відповідно до частини п'ятої статті 93 Земельного кодексу України право користування (оренда, емфітевзис) земельною ділянкою сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу її користувачем без погодження із власником такої земельної ділянки, крім випадків, визначених законом. Відчуження, застава права користування земельною ділянкою здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюються відчуження або на користь якої передається у заставу право користування. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права користування у порядку, передбаченому законодавством.

Проте визначений у Земельному кодексі України порядок проведення земельних торгів не передбачає можливості проведення земельних торгів з продажу права оренди орендарем. Відсутність механізму переходу такого права на земельних торгах, у тому числі в примусовому порядку, виключає такий актив



з обороту та унеможлиблює використання його як забезпечення для залучення кредитних ресурсів.

Зазначене призводить до того, що права агровиробників на землю як основний засіб сільськогосподарського виробництва залишається незадіяними в процесах кредитування, досі не укладено жодного кредитного договору чи договору позики, забезпеченого правом оренди агровиробника.

Іншим дієвим інструментом залучення кредитних ресурсів у аграрне виробництво, можливості якого задіяні не в повному обсязі, виступають аграрні розписки, які працюють вже 10 років та широко використовуються. Так, після прийняття Закону України «Про аграрні розписки» з 2012 року по 2022 рік видано понад 8 тис. аграрних розписок на суму більш, ніж еквівалент 1,9 млрд дол. США. Обсяг ринку аграрних розписок до війни становив еквівалент 600 млн. дол. США щорічно. Динаміка видачі аграрних розписок збережена з початком війни, однак наявні у ньому ризики для кредиторів знижують його привабливість та обмежують використання.

Так, в 2021 – 2022 роках відбулося кілька прецедентів невиконання багатомільйонних аграрних розписок шляхом переоформлення компанією-боржником своїх прав на землю на іншу компанію в сфері впливу боржника, що дозволило ухилитися від використання вирощеного та реалізованого врожаю, а також отриманих від реалізації коштів для виконання зобов'язань за аграрними розписками, зокрема в примусовому порядку. Це призводить до зменшення довіри до використання інструменту аграрної розписки, а відтак до зменшення обсягу кредитних ресурсів, які залучаються з використанням такого інструменту.

Нарешті, хоч аграрні розписки і можуть передбачати поетапне виконання зобов'язань за ними, для використання наданих законом переваг від інструменту кредиторам доводиться очікувати на настання строку виконання останнього із запланованих зобов'язань. Це перешкоджає використанню аграрних розписок, які забезпечуються майбутнім урожаєм сільськогосподарської продукції кількох послідовних аграрних циклів, а також обмежують використання цього інструменту агровиробниками, які бажають скористатися можливістю продати зібрану продукцію за найкращою ціною, що в більшості випадків неможливо в найкоротший строк після збирання врожаю.

Такі проблеми проводять до щорічного ненадходження у галузь потенційних кредитних ресурсів, що можуть бути надані використанням інструменту аграрних розписок.

Іншою проблемою, на розв'язання якою спрямований проект акта, це необхідність погодження з Кабінетом Міністрів України продажу земельних ділянок державної та комунальної власності юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, що погіршує інвестиційний клімат та стримує економічне зростання.

Нинішня вимога до іноземних компаній щодо отримання погодження Кабінету Міністрів України на придбання несільськогосподарських земельних ділянок створює значні бюрократичні бар'єри. Ця тяганина ускладнює інвестиційний процес та робить його більш тривалим, а також відлякує

потенційних іноземних інвесторів через збільшення складності, часу та ресурсів, необхідних для одержання відповідного погодження.

Існуюче регулювання є непослідовним, адже якщо іноземні компанії зобов'язані отримувати погодження на придбання земельних ділянок, іноземні фізичні особи та особи без громадянства звільнені від цієї вимоги. Ця невідповідність створює заплутану правову картину та фактично створює нерівні умови ведення бізнесу, що ще більше перешкоджає іноземним корпоративним інвестиціям.

Наразі наявний значний потенціал для корупції та непрозорості у процесах придбання земельних ділянок для ведення бізнесу. Чинна редакція статті 129 Земельного кодексу України фактично не містить жодних критеріїв, якими мав би керуватися Кабінет Міністрів України при прийнятті рішення про погодження (або відмову в погодженні) продажу земельних ділянок. Це спричиняє суб'єктивність та повну дискрецію при прийнятті рішень, створює умови для хабарництва та фаворитизму, тим самим погіршуючи інвестиційний клімат в Україні.

Існуючий механізм регулювання практично не застосовується на практиці, зокрема, у 2018-2023 роках погодження продажу несільськогосподарських земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам Кабінетом Міністрів України взагалі не надавалися. У попередні роки надавалися поодинокі погодження:

2017 рік – 2 погодження (розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 25.10.2017 № 767-р «Про погодження продажу земельної ділянки у м. Новому Роздолі Львівської області», від 14.06.2017 № 403-р «Про погодження продажу земельних ділянок у м. Вінниці»);

2013 рік – 1 погодження (розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.06.2013 № 462-р «Про погодження продажу земельної ділянки у м. Нововолинську Волинської області»);

2012 рік – 3 погодження (розпорядження Кабінету Міністрів України від 29.10.2012 № 932-р «Про погодження продажу земельних ділянок у смт Форос», від 17.10.2012 № 788-р «Про погодження продажу земельної ділянки у с. Червона Слобода», від 17.10.2012 № 773-р «Про погодження продажу земельної ділянки у с. Рованці») тощо.

Слід зазначити, що для уникнення необхідності погодження з Кабінетом Міністрів України продажу несільськогосподарських земельних ділянок державної та комунальної власності іноземні юридичні особи найчастіше використовують «проксі-покупців» – українських юридичних осіб, громадян України, іноземних громадян – для продажу земельних ділянок яким законодавство не вимагає наявності погодження Кабінету Міністрів України. Відповідно, «проксі-покупець» за рахунок фінансування, що надається іноземним інвестором, здійснює придбання несільськогосподарської земельної ділянки і надалі здійснює її відчуження іноземному інвестору, в тому числі в рахунок покриття наданого фінансування.

Для іноземних юридичних осіб поширеною практикою придбання несільськогосподарських земельних ділянок державної та комунальної власності без погодження Кабінету Міністрів України є створення підконтрольної

номінально української юридичної особи (ТОВ або ПП) із затратами на створення у 4-5 тис. грн (включають: попередню консультацію з реєстрації та вибору системи оподаткування; складання статуту і всіх необхідних документів; підбір кодів видів економічної діяльності (КВЕД); надання документів та державну реєстрацію підприємства в органах держреєстрації; отримання печатки (з вартістю її виготовлення включно); реєстрацію платником єдиного податку; вартість нотаріальних послуг, у тому числі – засвідчення підписів на рішенні про створення ТОВ і статуті), а також винагорода номінальних власників та керівників ТОВ у розмірі 10-20 тис. грн, що включає оплату за виконання дій в інтересах іноземної юридичної особи, підготовку та підписання документів тощо.

Операції з постачання (продажу, передачі) земельних ділянок як окремих об'єктів звільнено від оподаткування ПДВ (пп. 197.1.21 ПКУ), але продаж земельної ділянки під об'єктами нерухомості, яка продається разом з такою нерухомістю і її ціна входить до загальної ціни такого продажу, оподатковується ПДВ на загальних підставах.

Таким чином, якщо придбання земельної ділянки іноземною юридичною особою здійснюється «проксі-покупцем» – спеціально створеною українською юридичною особою – із наступним перепродажем іноземній юридичній особі за тією ж ціною, за якою ділянка придбалася із державної чи комунальної власності, додаткові витрати кінцевого покупця становитимуть 20-25 тис. грн на кожному придбанні.

Зважаючи на викладене, запропоноване правове регулювання сприятиме зменшенню транзакційних витрат при реалізації іноземних інвестицій в Україні.

Для уникнення необхідності отримання погодження Кабінету Міністрів України іноземна юридична особа може замовити юридичні послуги зі створення номінально української юридичної особи (наприклад, товариства з обмеженою відповідальністю) для придбання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка після придбання у приватну власність перепродається іноземній юридичній особі. Цей обхідний шлях підкреслює неефективність і надмірність існуючого регулювання, оскільки воно лише додає непотрібні кроки у процес інвестування, не надаючи жодної користі державі та територіальним громадам.

Непрозорий процес і непередбачувані ризики отримання погодження Кабінету Міністрів України можуть значною мірою стримувати прямі іноземні інвестиції, особливо для публічних компаній, що свідомо дотримуються політики прозорого менеджменту і уникають використання «юридичних схем» під час придбання активів. Іноземні інвестори часто шукають ринки з меншою кількістю регулятивних перешкод для швидших і більш передбачуваних інвестиційних можливостей. Отже, вимога щодо отримання погодження Кабінету Міністрів України при придбанні несільськогосподарських земельних ділянок державної та комунальної власності ставить Україну в не вигідне конкурентне становище щодо залучення іноземного капіталу.

Будь-які перешкоди для іноземних інвестицій, в тому числі спричинені вимогою отримання погоджень Кабінету Міністрів України, завдають непоправної шкоди процесу відновлення від наслідків війни. У воєнний час

іноземні інвестиції в Україну вже скоротилися більш ніж 13 разів (табл. 1) Іноземні інвестиції мають вирішальне значення для залучення нових технологій, досвіду та капіталу в Україну, стимулювання економічного зростання, створення робочих місць та розвитку інфраструктури.

Таблиця 1. Прямі інвестиції в Україну за принципом спрямованості (потоки), млн дол. США*

Показники	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
L В Україну (L1 + L2)	-331	4055	3727	4732	6017	-36	7320	557
L1 Інструменти участі в капіталі (L1.1) (3)	584	4076	3025	4069	4909	272	6135	788
L1.1 Зобов'язання перед прямими іноземними інвесторами (L1.1.1 + L1.1.2)	584	4076	3025	4069	4909	272	6135	788
L1.1.1 Інструменти участі в капіталі, крім реінвестування доходів	4003	3550	1535	1472	1659	760	1186	461
L1.1.2 Реінвестування доходів	-3419	526	1490	2597	3250	-488	4949	327
L2 Боргові інструменти (L2.2 - L2.1 + L2.3) (2)	-915	-21	702	663	1108	-308	1185	-231
L2.1 Вимоги до прямих іноземних інвесторів	89	157	226	121	-27	280	355	-3
кредити	-	-	-	-	-	6	11	-3
торгові кредити (дебіторська заборгованість)	89	157	226	121	-27	274	344	0
L2.2 Зобов'язання перед прямими іноземними інвесторами	-976	-106	867	405	827	-21	1485	-390
кредити	-1039	-164	178	254	1113	6	1144	-439
торгові кредити (кредиторська заборгованість)	63	58	689	151	-286	-27	341	49
L2.3 Зобов'язання перед сестринськими підприємствами (2)	150	242	61	379	254	-7	55	156
кінцева контролююча материнська компанія-нерезидент	150	242	47	293	254	-65	-57	137
кінцева контролююча материнська компанія невідома	0	0	14	86	0	58	112	19

* Дані Національного банку України щодо зовнішнього сектору України за методологією 6-го видання "Керівництва з платіжного балансу та міжнародної інвестиційної позиції" (МВФ, 2009).

Окрім вищезазначеного, існуюче регулювання не відповідає світовій практиці, адже багато країн (в тому числі східноєвропейських) мають більш ліберальне регулювання щодо придбання несільськогосподарських земель, а суворі України вимоги часто не відповідають поширеній світовій практиці. Це розбіжність робить Україну менш привабливою порівняно з іншими країнами з більш сприятливим для інвесторів середовищем.

Варто також відзначити, що необхідність погодження з Кабінетом Міністрів України продажу земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам є однією із форм дискримінації і потребуватиме безумовного усунення в контексті набуття Україною членства у Європейському Союзі.

Враховуючи вищенаведене, лібералізація земельних відносин та скасування необхідності погодження з Кабінетом Міністрів України продажу несільськогосподарських земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам дозволить інтенсифікувати залучення іноземних інвестицій в Україну, стимулювати економічне зростання за допомогою ефективнішої та прозорішої практики функціонування первинного ринку земель.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

II. Цілі державного регулювання

Ціллю державного регулювання є створення сприятливих передумов для залучення іноземних інвестицій, стимулювання економічного зростання за допомогою ефективнішої та прозорішої практики функціонування ринку земель.

Для виконання зазначеної цілі регулювання проектом акта пропонується:

1) надати можливість за відсутності розробленої містобудівної документації на місцевому рівні приймати рішення щодо встановлення (зміни) цільового призначення земельних ділянок;

2) врегулювати порядок формування та надання у користування ділянок державної та комунальної власності під об'єктами нерухомості, що перебувають у спільній власності;

3) упорядкувати та спростити порядок передачі в оренду земельної ділянки державної, комунальної власності особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування;

4) встановити заборону на набуття прав на землю в Україні державою-окупантом або державою-агресором, виключивши процедуру погодження Урядом продажу земельних ділянок іноземним державам та юридичним особам;

5) надати емфітевтам на рівні з орендарями переважне право на придбання земельних ділянок, у разі їх продажу;

6) надання потенційним орендарям, емфітевтам, суперфіціаріям права ініціювати земельні торги із передачі у користування вільних земельних ділянок державної та комунальної власності;

7) уточнити перелік особливо цінних земель;

8) спростити порядок ініціювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;

9) спростити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зон охорони, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини;

10) продовжити до 1 січня 2026 року строк оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями;

11) удосконалити порядок ведення Державного земельного кадастру та передбачити використання оновленої картографічної основи при складанні містобудівної документації;

12) конкретизувати підстави для проведення інвентаризації земель, коли об'єктом інвентаризації земель є меліоративна мережа або та складові частини меліоративної мережі;

13) стимулювати кредитування в агросекторів через вдосконалення порядку забезпечення виконання зобов'язань боржників за аграрними розписками, а також створити правові передумови для арешту не лише майна боржників, але й майнових прав, що їм належать.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	<p>Ускладнення інвестиційного процесу, збільшення складності, часу та ресурсів, необхідних іноземним інвестором.</p> <p>Збереження нерівних умов ведення бізнесу, що перешкоджає іноземним корпоративним інвестиціям.</p> <p>Суб'єктивність та дискреція при наданні погоджень, збереження умов для хабарництва та фаворитизму, що погіршує інвестиційний клімат в Україні.</p> <p>Надлишкові та неефективні процеси, використання «проксі-покупців» для придбання земельних ділянок державної чи комунальної власності без погодження Кабінету Міністрів України.</p> <p>Стимування прямих іноземних інвестицій, особливо для публічних компаній, що свідомо дотримуються політики прозорого менеджменту і уникають використання «юридичних схем» під час придбання активів.</p> <p>Не забезпечується досягнення цілі щодо збільшення обсягу щорічного залучення кредитних ресурсів у аграрне виробництво без збільшення витрат державного бюджету.</p>
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	<p>Законодавче врегулювання скасування погоджень продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності іноземним юридичним особам матиме наступні позитивні наслідки: будуть створені умови для інтенсифікації залучення іноземних інвестицій в Україну, стимулювати економічне зростання за допомогою ефективнішої та прозорішої практики функціонування первинного ринку земель.</p>

	<p>Розширення можливостей повноцінного використання прав оренди землі в господарському обороті, в тому числі у якості застави при залученні кредитних ресурсів та удосконалення законодавчого регулювання аграрних розписок дозволяє створити умови, за яких приватні інвестори самостійно кредитуватимуть сільськогосподарських виробників, використовуючи всі види кредитних ресурсів (фінансові, товарні, тощо) і не призводить до збільшення витрат державного бюджету</p>
--	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	<p>При збереженні існуючого правового регулювання продажу земельних ділянок державної або комунальної власності юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, проблема не вирішується</p>	<p>Не змінюються</p>
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	<p>Покращення інвестиційного клімату. Ліквідовані надлишкові та неефективні процеси. Посадові особи Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади не відволікаються на підготовку рішень щодо погодження продажу земельних ділянок державної або комунальної власності</p>	<p>Витрати часу на доведення проекту Закону до відома суб'єктів господарювання.</p> <p>Витрати часу органів державної влади та органів місцевого самоврядування на розгляд клопотань та прийняття рішень</p> <p>Загальна сума витрат для органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування складає 23 227,5 гривень</p>

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	Відсутні, оскільки складність оформлення права власності або користування на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, у випадку коли об'єкт нерухомості перебуває у спільній власності. Чинний порядок формування та надання у користування земельних ділянок державної та комунальної власності під об'єктами нерухомості історично базувався на припущенні, що об'єкт нерухомого майна належить одному власнику, який вживатиме всіх заходів щодо формування земельної ділянки та оформлення прав користування нею.	Не змінюються
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Визначення чіткого алгоритму дій для випадків, коли об'єкт нерухомості перебуває у спільній власності. Зважаючи на масштабні переміщення населення та складнощі воєнного часу, подовжується до 1 січня 2026 року строк оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями.	Передбачаються витрати часу на ознайомлення з положеннями проекту акта, а також витрати пов'язані з оформленням земельної ділянки під об'єктом нерухомості в оренду, а також оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

В умовах сьогодення неможливо визначити точну кількість суб'єктів господарювання, які скористаються запропонованим регулюванням стосовно придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності – втім правова визначеність в сфері вказаних правовідносин сприятиме створенню сприятливих умов для розвитку в цій сфері. За даними Держстату станом на 01.11.2022 налічувалось 624 активних

підприємства з організаційно-правовою формою господарювання – іноземне підприємство. Втім не всі суб'єкти мають намір інвестувати у придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення, тому неможливо спрогнозувати кількість суб'єктів, які виявлять бажання купувати земельні ділянки, тому що заходи, передбачені проектом акта, не мають зобов'язального характеру і проводяться виключно за бажанням, згодою та на основі вільного волевиявлення іноземних юридичних осіб.

Разом з цим, інший аспект державного регулювання щодо проведення земельних торгів з продажу права оренди орендарем поширюється на всіх суб'єктів господарювання, що провадять сільськогосподарську діяльність та мають у користуванні земельні ділянки. Тож орієнтовний розподіл суб'єктів господарювання буде виглядати так:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць*	39	1687	4933	46622	53281
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,1%	3,1%	9,3%	87,5%	100%

*Джерело: Державна служба статистики України. Кількість діючих суб'єктів великого, середнього, малого та мікропідприємництва за видами економічної діяльності у 2022 році

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	При збереженні існуючого правового регулювання мають місце витрати на використання «проксі-покупців», що можуть придбавати земельні ділянки державної та комунальної власності без необхідності одержання погодження. Можливі неофіційні витрати на виплату хабарів для сприяння прийняттю рішення про надання погодження.	20-25 тис. грн на кожній транзакції відповідно до даних, наведених у розділі I
Альтернатива 2	Зменшення операційних витрат на придбання земельних ділянок	Витрати часу на ознайомлення з

<p>Прийняття проекту акта</p>	<p>державної та комунальної власності без необхідності одержання дозволу. Визначення спрощеного порядку передачі в оренду земельної ділянки державної, комунальної власності особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування, без проведення земельних торгів та визначення максимального строку оренди 50 років.</p> <p>Розширення інвестиційного портфелю сільськогосподарського підприємства шляхом включення до оборотних активів можливості продажу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, прав емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки за ініціативи орендаря, емфітевта, суперфіціарія.</p> <p>Можливість внесення відомостей про меліоративну мережу та її складові частини на підставі технічної документації щодо інвентаризації земель.</p> <p>Вдосконалення порядку забезпечення виконання зобов'язань боржників за аграрними розписками</p> <p>Отримання додаткових кредитних ресурсів від приватних інвесторів</p>	<p>положеннями проекту акта</p> <p>Витрати, пов'язані з виготовленням документації із землеустрою</p> <p>Витрати, пов'язані з організацією земельних торгів</p> <p>Для одного суб'єкта господарювання 10 097,15 грн</p>
-------------------------------	--	---

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
<p>Альтернатива 1. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)</p>	<p>X</p>

Альтернатива 2. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва згідно з додатком 2 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта (рядок 11 таблиці «Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта»)	На одного суб'єкта господарювання сума витрат становить 10 097,15 грн, а на всіх – 17 427 680,9 гривень
--	---

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	1	Ускладнений порядок інвестування для іноземних юридичних осіб, відсутність практичної корисності регулювання, додаткові затрати на використання «проксі-покупців» при придбанні земельних ділянок Використання обмеженої кількості фінансових інструментів для підвищення фінансової стійкості сільськогосподаровиробників та залучення кредитних ресурсів через
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	4	Покращення бізнес-клімату для іноземних інвесторів, посилення фінансової спроможності сільськогосподаровиробників. Законодавче врегулювання скасування погоджень продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності іноземним юридичним особам матиме наступні позитивні наслідки: будуть створені умови для інтенсифікації залучення іноземних інвестицій в Україну, стимулювати економічне зростання за допомогою ефективнішої та прозорішої практики функціонування первинного ринку земель. Розширення можливостей повноцінного використання прав оренди землі в

		господарському обороті, в тому числі у якості застави при залученні кредитних ресурсів та удосконалення законодавчого регулювання аграрних розписок дозволяє створити умови, за яких приватні інвестори самостійно кредитуватимуть сільськогосподарських виробників, використовуючи всі види кредитних ресурсів (фінансові, товарні, тощо) і не призводить до збільшення витрат державного бюджету
--	--	--

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	<p><i>Для держави:</i> Покращення інвестиційного клімату. Ліквідовані надлишкові та неефективні процеси. Посадові особи Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади не відволікаються на підготовку рішень щодо погодження продажу земельних ділянок державної або комунальної власності</p> <p><i>Для суб'єктів господарювання:</i> Зменшення операційних витрат на придбання</p>	<p><i>Для держави:</i> витрати часу на доведення проекту Закону до відома суб'єктів господарювання. Витрати часу органів державної влади та органів місцевого самоврядування на розгляд клопотань та прийняття рішень Загальна сума складає 23 227,5 гривень</p> <p><i>Для суб'єктів господарювання:</i> Витрати часу на ознайомлення з</p>	Проблеми не існуватиме

	<p>земельних ділянок державної та комунальної власності без необхідності одержання дозволу.</p> <p>Отримання додаткових кредитних ресурсів від приватних інвесторів</p> <p><i>Для громадян:</i></p> <p>Визначення чіткого алгоритму дій для випадків, коли об'єкт нерухомості перебуває у спільній власності.</p> <p>Зважаючи на масштабні переміщення населення та складнощі воєнного часу, подовжується до 1 січня 2026 року строк оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями.</p>	<p>положеннями проекту акта.</p> <p>Витрати, пов'язані з розробленням документації із землеустрою</p> <p>Витрати, пов'язані з організацією земельних торгів</p> <p>Для одного суб'єкта господарювання 10 097,15 грн</p> <p><i>Для громадян:</i></p> <p>Передбачаються витрати часу на ознайомлення з положеннями проекту акта, а також витрати пов'язані з оформленням земельної ділянки під об'єктом нерухомості в оренду, а також оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями</p>	
Альтернатива 1	При збереженні існуючого правового регулювання продажу земельних ділянок державної або комунальної	20-25 тис. грн на кожній транзакції відповідно до	Проблема продовжує існувати

Збереження ситуації, яка існує	власності юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, проблема не вирішується (1 бал)	даних, наведених у розділі I	
--------------------------------	--	------------------------------	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує	Неприйнятність реалізації даної альтернативи у зв'язку з ймовірним призупиненням економічної активності суб'єктів господарювання.	X
Альтернатива 2 Прийняття проекту акта	Дана альтернатива є найбільш доцільною з огляду на поточний стан проблеми та співвідношення витрат, пов'язаних із запровадженням альтернативи та вигод від її впровадження.	Не передбачається вплив будь-яких зовнішніх факторів на дію запропонованого регуляторного акта, однак окремі його положення можуть реалізовуватимуться в межах наявних технічних і фінансових можливостей з урахуванням реалій дії воєнного стану.

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

Для розв'язання визначених проблем проектом Закону пропонується внести комплексні зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону земель», «Про оренду землі», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для

суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про виконавче провадження», «Про нотаріат», «Про аграрні розписки», якими передбачається системно лібералізувати земельне законодавство України для стимулювання інвестиційної активності заради швидкого економічного відновлення, а саме:

1) надати можливість за відсутності розробленої містобудівної документації на місцевому рівні приймати рішення щодо встановлення (зміни) цільового призначення земельних ділянок;

2) визначити алгоритм формування та надання у користування ділянок державної та комунальної власності під об'єктами нерухомості, що перебувають у спільній власності, шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) без надання дозволу органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що передає земельну ділянку у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України;

3) упорядкувати та спростити порядок передачі в оренду земельної ділянки державної, комунальної власності особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування, визначивши, що особи, яким земельна ділянка державної, комунальної власності належала на праві постійного користування, мають право на отримання в оренду такої земельної ділянки строком на 50 років без проведення земельних торгів;

4) встановити заборону на набуття прав на землю в Україні державою-окупантом або державою-агресором, виключивши процедуру погодження Урядом продажу земельних ділянок іноземним державам та юридичним особам;

5) надати емфітевтам на рівні з орендарями переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, у разі їх продажу;

6) надання потенційним орендарям, емфітевтам, суперфіціаріям права ініціювати земельні торги із передачі у користування вільних земельних ділянок державної та комунальної власності;

7) уточнити перелік особливо цінних земель;

8) спростити порядок ініціювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;

9) спростити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, зон охорони, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини;

10) подовжити до 1 січня 2026 року строк оформлення права власності на земельну ділянку власниками невитребуваних земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями;

11) удосконалити порядок ведення Державного земельного кадастру та передбачити використання оновленої картографічної основи при складанні містобудівної документації;

12) конкретизувати підстави для проведення інвентаризації земель, коли об'єктом інвентаризації земель є меліоративна мережа або та складові частини меліоративної мережі;

13) стимулювати кредитування в агросекторів через вдосконалення порядку забезпечення виконання зобов'язань боржників за аграрними розписками, а також створити правові передумови для арешту не лише майна боржників, але й майнових прав, що їм належать.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження проекту акта:

Для впровадження цього проекту акта органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування повинні ознайомитись із прийнятими нормами регулювання, забезпечити розгляд клопотань, що надходять від суб'єктів господарювання, та приймати відповідні рішення, у строки встановлені нормами регулювання.

Суб'єктам господарювання необхідно буде ознайомитись із прийнятими нормами регулювання та забезпечити виготовлення необхідної документації із землеустрою, у разі виявлення бажання – забезпечити організацію земельних торгів для отримання права користування земельними ділянками державної та комунальної власності, внести необхідну інформацію по обтяженням прав боржника щодо земельних ділянок за аграрними розписками до реєстру речових прав на нерухоме майно.

З метою забезпечення реалізації положень проекту акта, є необхідним приведення Кабінетом Міністрів України у відповідність із цим проектом акта своїх нормативно-правових актів.

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

Метою проекту акта є прискорення економічного відновлення в Україні через лібералізацію земельних відносин, шляхом усунення проблем, що виникають під час встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, набуття прав на земельні ділянки, забезпечення додаткового захисту прав користувачів земельних ділянок, врегулювання питання надання земельних ділянок власникам об'єктів нерухомого майна, спрощення ініціювання проведення земельних торгів із передачі в оренду вільних земель державної та комунальної власності тощо.

Проектом акта пропонується замінити норми, що передбачали необхідність погодження з Кабінетом Міністрів України продажу земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам. Отже, продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної або комунальної власності юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави здійснюватиметься на добровільних засадах у загальному порядку, визначеному Земельним кодексом України, за стандартної умови реєстрації постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Також проектом акта пропонується підхід, відповідно до якого ініціатором земельних торгів із передачі у користування вакантних земельних ділянок державної та комунальної власності виступає потенційний орендар, емфітевт,

суперфіціарій, що дозволить проводити підготовку до земельних торгів без залучення бюджетних коштів.

Слід звернути увагу, що проектом акта не запроваджуються нові адміністративні збори і платежі, що не спричинить додаткових витрат суб'єктів господарювання. Сплата платежів та/або адміністративних зборів, пов'язаних із переходом прав на земельні ділянки, буде здійснюватися лише у разі прийняття рішень землевласниками та землекористувачами, що виявлять бажання отримати земельні ділянки на праві власності або користування, як це відбувається і на сьогодні при чинному регулюванні.

При цьому укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами врегульовано нормами Цивільного та Земельного кодексів України.

З огляду на викладене витрати на виконання вимог регуляторного акта з боку органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування наведені у додатках.

Оскільки питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва, який наведено у додатку 3.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акта пропонується не обмежувати у часі, оскільки процес продажу земельних ділянок державної та комунальної власності є постійним.

Крім того, набрання чинності регуляторним актом відбувається відповідно до законодавства після його офіційного оприлюднення.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прийняття проекту акта дасть можливість для створення передумов до покращення інвестиційного клімату в Україні.

Прогнозні показники результативності проекту регуляторного акта є:

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

Прямих надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних із дією акта, не передбачається;

2) розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта.

Розмір коштів та часу, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, зменшиться за рахунок відсутності потреби у використанні «проксі-покупців» земельних ділянок.

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

Дія регуляторного акта поширюватиметься на юридичних осіб, що створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави та бажають придбати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Станом на 01.11.2022 налічувалось 624 активних підприємства з організаційно-правовою формою господарювання – іноземне підприємство/

Водночас звертаємо увагу, що кількість суб'єктів, на яких буде поширюватися запропоноване правове регулювання визначити неможливо, оскільки, по-перше, не всі іноземні юридичні особи мають намір інвестувати у придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення, по-друге, неможливо спрогнозувати кількість суб'єктів, які виявлять бажання купувати земельні ділянки.

4) рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень регуляторного акта – високий, оскільки повідомлення про оприлюднення, проект акта та аналіз регуляторного впливу акта розміщено на офіційному вебсайті Мінагрополітики (<https://minagro.gov.ua/npa/pro-vnesennya-zmin-do-deyakih-zakonodavchih-aktiv-shchodo-liberalizaciyi-rinku-zemel-ta-zemelnih-vidnosin>).

Показниками результативності проекту регуляторного акта буде:

кількість земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що придбані представництвами юридичних осіб, що створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави;

обсяг зобов'язань за аграрними розписками;

обсяг банківських кредитів, що видані виробникам сільськогосподарської продукції.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися після набрання чинності цим регуляторним актом шляхом статистичного аналізу показників.

Повторне відстеження буде здійснено через рік після набрання чинності регуляторним актом, у результаті якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу якісних показників дії цього акта ці питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження буде здійснюватися раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження. Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюватимуться зі значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, – статистичні дані.

**Заступник Міністра
аграрної політики та
продовольства України**

Людмила ШЕМЕЛИНЕЦЬ

Додаток 1

до аналізу регуляторного впливу до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підтримки сільського господарства через консолідацію земель»

ВИТРАТИ

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

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	0	0
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	0	0
3	Витрати, пов'язані з веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0	0
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо), гривень	0	0
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	0	0
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0	0
7	Витрати, пов'язані з наймом додаткового персоналу, гривень	0	0
8	Інше (уточнити), гривень	9 967,15	9 967,15
	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання (час на пошук нормативно-правового акта в мережі Інтернет та ознайомлення з ним) (2 години)*	85,2 грн	85,2 грн
Витрати, пов'язані з розробленням документації із землеустрою **			
	Процедури підписання договору стосовно розроблення документації із землеустрою на земельну ділянку (2 години)	85,2 грн	85,2 грн

	Процедури із затвердження документації із землеустрою (3 години)	127,8 грн	127,8 грн
	Оплата послуг суб'єктів господарювання стосовно розроблення документації із землеустрою***	8 000 грн	8 000 грн
	Процедури реєстрації прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (1 година)	42,6 грн	42,6 грн
	Оплата послуг нотаріуса, пов'язаних із внесенням відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реєстрації прав на земельні ділянки під час розроблення документації із землеустрою****	300 грн	300 грн
	Сплата адміністративного збору за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності (0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб)*****	146 грн	146 грн
	Сплата адміністративного збору за надання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (0,05 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб)	146 грн	146 грн
Витрати, пов'язані з організацією земельних торгів			
	Процедури підписання договору стосовно підготовки лотів до продажу на земельних торгах (2 години)	85,2 грн	85,2 грн
	Процедури отримання навичок роботи в електронній торговій системі для проведення земельних торгів (4 години)	170,4 грн	170,4 грн
	Сплата реєстраційного внеску (0,1% від мінімальної заробітної плати)	710 грн	710 грн
	Сплата винагороди оператора (5% ціни продажу прав власності/користування)*****	68,75 грн	68,75 грн
Витрати, пов'язані із застосуванням аграрних розписок			
	Внесення нотаріусом відомостей про обтяження прав боржника щодо земельних ділянок до реєстру речових прав на нерухоме майно	130 грн	130 грн
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	10 097,15	10 097,15
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	1 726	1 726
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього	17 427 680,9	17 427 680,9

	підприємництва на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень		
--	--	--	--

*у розрахунку вартості однієї години роботи використано вартість однієї години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2024 рік» з 01.01.2024 становить 42,6 гривень на годину;

** проектом Закону передбачається впровадження декількох регуляторних механізмів, що базуються на розроблені документації із землеустрою, а саме технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі та документації із землеустрою, що розробляється без надання дозволу на її розроблення щодо земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги або право користування на яку передається на земельних торгах. З огляд на те, що підходи до розроблення документації із землеустрою подібні, для цілей розрахунку витрат доцільно їх уніфікувати;

*** за результатами моніторингу інформації в мережі Інтернет стосовно вартості робіт із розробки проектів землеустрою різних видів встановлено, що середня ціна таких робіт становить орієнтовно 8000 гривень.

****стаття 31 Закону України «Про нотаріат» передбачає, що плата за вчинення нотаріальних дій встановлюється за домовленістю між нотаріусом та особою, що звернулась за вчиненням нотаріальної дії, тобто ціна за нотаріальні послуги є договірною і базується на домовленості між нотаріусом та клієнтом. За інформацією, отриманою з мережі Інтернет, середня вартість послуг нотаріусів у сфері державної реєстрації прав становить від 300 гривень;

*****відповідно до статті 7 Закону України «Про Державний бюджет України на 2024 рік» з 01.01.2024 прожитковий мінімум на одну особу в розрахунку на місяць для працездатних осіб становить 2920 гривні;

***** розрахунок зроблений для 1 га земель сільськогосподарського призначення на основі усередненого показника нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель сільськогосподарського призначення за 1 га - 27500 гривень, оскільки регуляторний механізм застосовуватиметься до земель державної та комунальної власності, то розмір орендної плати за земельну ділянку сільськогосподарського призначення, нормативну грошову оцінку якої не проведено, відповідно до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України складає не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

Окремо необхідно зазначити, що розрахунки є орієнтовними та базуються на припущеннях, зроблених в умовах дії в Україні правового стану воєнного стану, а це означає, що на застосування запропонованих регуляторних механізмів значний вплив матиме інтенсивність бойових дій, процес розмінування земель сільськогосподарського, політично-економічна ситуація в Україні та світі тощо. Отже, точних розрахунків здійснити неможливо.

Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Вид витрат	У перший рік	Періодичні (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо	0	0	0

Вид витрат	Витрати на сплату податків та зборів (змінених/нововведених) (за рік)	Витрати за п'ять років
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	0	0

Вид витрат	Витрати* на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	0	0	0	0

*Вартість витрат, пов'язаних із підготовкою та поданням звітності державним органам, визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації.

Вид витрат	Витрати* на адміністрування заходів державного нагляду (контролю) (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій та усунення виявлених порушень (за рік)	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/приписів тощо)	0	0	0	0

*Вартість витрат, пов'язаних з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю), визначається шляхом множення фактичних витрат часу персоналу на заробітну плату спеціаліста відповідної кваліфікації.

Вид витрат	Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи тощо)	Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік – стартовий)	Разом за рік (стартовий)	Витрати за п'ять років
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)	0	0	0	0

Вид витрат	За рік (стартовий)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	0	0	0

Вид витрат	Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з наймом додаткового персоналу	0	0

Додаток 2

до аналізу регуляторного впливу до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин»

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

Для органів виконавчої влади, які відповідно до статті 122 Земельного кодексу України мають повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування (Держгеокадастр, обласні, районні державні адміністрації)

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	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), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	0	0	0	0	0
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	0	0	0	0	0
камеральні	0	0	0	0	0
виїзні	0	0	0	0	0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0	0	0	0	0

6. Підготовка звітності за результатами регулювання	0	0	0	0	0
7. Інші адміністративні процедури (уточнити)					
Ознайомлення з вимогами регулювання	4	91,0*	1	1**	364,0
Підготовка і прийняття рішення про надання земельної ділянки державної власності в оренду особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування	10	91,0	1	1	910,0
Розгляд клопотання і прийняття рішення про проведення земельних торгів*	176	91,0	1	1	16 016,0
Разом за рік	190	273,0	X	X	17 290,0
Сумарно за п'ять років	950	1365,0	X	X	86 450,0

* усереднене значення посадового окладу головного спеціаліста районної, обласної військової адміністрації, ЦОВВ згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2023 № 1409 з розрахунку на 1 годину робочого часу (16027,5 грн /176 год)

** розраховано для одного суб'єкта господарювання, оскільки запропоновані норми регулювання є добровільними і складно спрогнозувати скільки суб'єктів господарювання скористається нормами регулювання

Для органів місцевого самоврядування, які відповідно до статті 122 Земельного кодексу України мають повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	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), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	0	0	0	0	0
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері	0	0	0	0	0

регулювання, у тому числі:					
камеральні	0	0	0	0	0
виїзні	0	0	0	0	0
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	0	0	0	0	0
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	0	0	0	0	0
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	0	0	0	0	0
7. Інші адміністративні процедури (уточнити)					
Ознайомлення з вимогами регулювання	4	31,25*	1	1**	125
Підготовка і прийняття рішення про надання земельної ділянки державної власності в оренду особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування	10	31,25	1	1	312,5
Розгляд клопотання і прийняття рішення про проведення земельних торгів*	176	31,25	1	1	5500
Разом за рік	190	93,75	X	X	5 937,5
Сумарно за п'ять років	950	468,75	X	X	29 687,5

* усереднене значення посадового окладу головного спеціаліста органів місцевого самоврядування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09 березня 2006 р. N 268 з розрахунку на 1 годину робочого часу (5500 грн /176 год)

** розраховано для одного суб'єкта господарювання, оскільки запропоновані норми регулювання є добровільними і складно спрогнозувати скільки суб'єктів господарювання скористається нормами регулювання

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва	Органи місцевого самоврядування	5937,5	29 687,5
	Держгеокадастр, обласні, районні державні адміністрації	17 290,0	86 450,0
	ВСЬОГО	23 227,5	116 137,5

Додаток 3

до аналізу регуляторного впливу до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин»

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 2022 році та у період з 27 жовтня 2023 року до 27 листопада 2023 року.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Робочі наради з експертами Світового банку, представниками Держгеокадастру	10	Надано пропозиції удосконалення розробленого проекту акта
2	Робочі зустрічі, семінари з представниками сільськогосподарських виробників, банків та інших фінансових установ, компаній що здійснюють товарне кредитування, а також підприємствами, які здійснюють адміністрування інформаційних ресурсів, що забезпечують земельні торги та оборот аграрних розписок	300	Узгоджено пропозиції до тексту проекту Закону

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

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 51555, у тому числі малого підприємництва – 4933 та мікропідприємництва – 46622;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив: 96,8 % (відповідно

до таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

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)	0	0	0
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи органи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5	Інші процедури (уточнити)	10 097,15	–	10 097,15
	<i>Процедури підписання договору стосовно розроблення документації із землеустрою на земельну ділянку* (2 години)</i>	85,2	0	85,2
	<i>Процедури із затвердження документації із землеустрою** (3 години)</i>	127,8	0	127,8
	<i>Оплата послуг суб'єктів господарювання стосовно розроблення документації із землеустрою***</i>	8 000	0	8 000
	<i>Процедури реєстрації прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (1 година)</i>	42,6	0	42,6
	<i>Оплата послуг нотаріуса, пов'язаних із внесенням відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реєстрації прав на земельні ділянки під час розроблення документації із землеустрою****</i>	300	0	300
	<i>Внесення нотаріусом відомостей про обтяження прав боржника щодо земельних ділянок до реєстру речових прав на нерухоме майно</i>	130	0	130

	<i>Процедури підписання договору стосовно підготовки лотів до продажу на земельних торгах (2 години)</i>	85,2	0	85,2
	<i>Процедури отримання навичок роботи в електронній торговій системі для проведення земельних торгів (4 години)</i>	170,4	0	170,4
	<i>Сплата реєстраційного внеску (0,1% від мінімальної заробітної плати)</i>	710	0	710
	<i>Сплата винагороди оператора (5% ціни продажу прав власності/користування) *****</i>	68,75	0	68,75
6	Разом, гривень	10 097,15	0	10 097,15
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	51555		
8	Сумарно, гривень	520 558 568,25	0	520 558 568,25
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
9	<i>Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання (2 години)</i>	85,2	0	85,2
10	<i>Процедури організації виконання вимог регулювання</i>	0	0	0
11	<i>Процедури офіційного звітування</i>	0	0	0
12	<i>Процедури щодо забезпечення процесу перевірок</i>	0	0	0
13	<i>Інші процедури (уточнити)</i>	–	–	–
	<i>Сплата адміністративного збору за державну реєстрацію інших речових прав, похідних від права власності (0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб) *****</i>	146		146
	<i>Сплата адміністративного збору за надання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (0,05 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб)</i>	146		146
14	Разом, гривень	377,2	0	377,2
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	51555	51555	51555
16	Сумарно, гривень	19 446 546,0	0	19 446 546,0

*у розрахунку вартості однієї години роботи використано вартість однієї години роботи, яка відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2024 рік» з 01.01.2024 становить 42,6 гривень на годину;

** проектом Закону передбачається впровадження декількох регуляторних механізмів, що базуються на розроблені документації із землеустрою, а саме технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі та документації із землеустрою, що розробляється без надання дозволу на її розроблення щодо земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги або право користування на яку

передається на земельних торгах. З огляд на те, що підходи до розроблення документації із землеустрою подібні, для цілей розрахунку витрат доцільно їх уніфікувати;

*** за результатами моніторингу інформації в мережі Інтернет стосовно вартості робіт із розробки проектів землеустрою різних видів встановлено, що середня ціна таких робіт становить орієнтовно 8000 гривень.

****стаття 31 Закону України «Про нотаріат» передбачає, що плата за вчинення нотаріальних дій встановлюється за домовленістю між нотаріусом та особою, що звернулася за вчиненням нотаріальної дії, тобто ціна за нотаріальні послуги є договірною і базується на домовленості між нотаріусом та клієнтом. За інформацією, отриманою з мережі Інтернет, середня вартість послуг нотаріусів у сфері державної реєстрації прав становить від 300 гривень;

*****відповідно до статті 7 Закону України «Про Державний бюджет України на 2024 рік» з 01.01.2024 прожитковий мінімум на одну особу в розрахунку на місяць для працездатних осіб становить 2920 гривні;

***** розрахунок зроблений для 1 га земель сільськогосподарського призначення на основі усередненого показника нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі для земель сільськогосподарського призначення за 1 га - 27500 гривень, оскільки регуляторний механізм застосовуватиметься до земель державної та комунальної власності, то розмір орендної плати за земельну ділянку сільськогосподарського призначення, нормативну грошову оцінку якої не проведено, відповідно до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України складає не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Для органів виконавчої влади, які відповідно до статті 122 Земельного кодексу України мають повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємництва)	Планові витрати часу на процедуру	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), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	—	—	—	—	—
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	—	—	—	—	—
камеральні	—	—	—	—	—
виїзні	—	—	—	—	—
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про	—	—	—	—	—

порушення вимог регулювання					
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	–	–	–	–	–
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	–	–	–	–	–
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	–	–	–	–	–
7. Інші адміністративні процедури	–	–	–	–	–
Ознайомлення з вимогами регулювання	4	91,0*	1	1**	364,0
Підготовка і прийняття рішення про надання земельної ділянки державної власності в оренду особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування	10	91,0	1	1	910,0
Розгляд клопотання і прийняття рішення про проведення земельних торгів*	176	91,0	1	1	16 016,0
Разом за рік	190	273,0	X	X	17 290,0
Сумарно за п'ять років	950	1365,0	X	X	86 450,0

* усереднене значення посадового окладу головного спеціаліста районної, обласної військової адміністрації, ЦОВВ згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2023 № 1409 з розрахунку на 1 годину робочого часу (16027,5 грн /176 год)

** розраховано для одного суб'єкта господарювання, оскільки запропоновані норми регулювання є добровільними і складно спрогнозувати скільки суб'єктів господарювання скористається нормами регулювання

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

**Бюджетні витрати
на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва**

Для органів місцевого самоврядування, які відповідно до статті 122 Земельного кодексу України мають повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємництва)	Планові витрати часу на процедуру	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), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	–	–	–	–	–
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:	–	–	–	–	–
камеральні	–	–	–	–	–
виїзні	–	–	–	–	–
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	–	–	–	–	–
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	–	–	–	–	–
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	–	–	–	–	–
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	–	–	–	–	–
7. Інші адміністративні процедури	–	–	–	–	–
<i>Ознайомлення з вимогами регулювання</i>	4	31,25*	1	1**	125

Підготовка і прийняття рішення про надання земельної ділянки державної власності в оренду особі, якій така земельна ділянка належала на праві постійного користування	10	31,25	1	1	312,5
Розгляд клопотання і прийняття рішення про проведення земельних торгів*	176	31,25	1	1	5500
Разом за рік	190	93,75	X	X	5 937,5
Сумарно за п'ять років	950	468,75	X	X	29 687,5

* усереднене значення посадового окладу головного спеціаліста органів місцевого самоврядування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09 березня 2006 р. N 268 з розрахунку на 1 годину робочого часу (5500 грн /176 год)

** розраховано для одного суб'єкта господарювання, оскільки запропоновані норми регулювання є добровільними і складно спрогнозувати скільки суб'єктів господарювання скористається нормами регулювання

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва	Органи місцевого самоврядування	5937,5	29 687,5
	Держгеокадастр, обласні військові адміністрації	17 290,0	86 450,0
	ВСЬОГО	23 227,5	116 137,5

4. 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	520 558 568,25	520 558 568,25
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	19 446 546,0	19 446 546,0
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	540 005 114,25	540 005 114,25

4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	23 227,5	116 137,5
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	540 028 341,75	540 121 251,75

5. Розроблення корегуючих (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) та враховуючи той факт, що на суб'єктів великого, середнього та малого підприємництва покладаються незначні адміністративні навантаження, компенсаторні механізми не пропонуються.