

Аналіз регуляторного впливу

до проекту рішення Смілянської міської ради

«Про внесення змін до Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі у м. Сміла»

I. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, строки і умови внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Податковим кодексом України встановлено:

271.1. Базою оподаткування є:

271.1.1. нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації.

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

288.5.1. не може бути меншою за розмір земельного податку;

288.5.2. не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

288.5.3. може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

При визначенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки враховуються:

- коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;
- коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;
- коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;
- добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель, тощо.

З Методики нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок, затвердженої Наказом Мінагрополітики та продовольства України від 25.11.2016 № 489, яка набула чинності з 01.01.2017 виключили коефіцієнт 0,5, який застосовувався при визначенні НГО на земельних ділянках, наданих під поточне будівництво, або будівництво на яких не розпочато.

В зв'язку з цим суб'єкти господарювання, що здійснюють підприємницьку діяльність на земельних ділянках, наданих в користування і отримують прибутки, та орендарі земельних ділянок, наданих для розміщення (будівництва) чи реконструкції об'єктів, сплачують оренду плати, визначену за однаковим принципом.

Тобто, орендарі-забудовники несуть подвійне фінансове навантаження –

витрати на будівництво та плата за користування земельною ділянкою.

Проект рішення Смілянської міської ради «Про внесення змін до Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі у м. Сміла» розроблений управлінням архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста виконавчого комітету Смілянської міської ради у відповідності до вимог Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про оцінку земель» в межах виключної компетенції міської ради щодо укладення договорів оренди землі.

На території м. Сміла діють ставки орендної плати за землю, прийняті у 2021 році. Проектом рішення пропонується внести наступні зміни:

1. На період проектування і будівництва об'єктів ставку орендної плати встановити у розмірі 1% від нормативної грошової оцінки, крім ділянок, орендна плата за які менша 1% від НГО та ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків. Термін проектування і будівництва визначити не більше трьох років.

Інші ставки орендної плати не змінюються.

Групи	Так	Ні
Громадяни		ні
Орган місцевого самоврядування		ні
Суб'єкти господарювання	так	

Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом прийняття вказаного рішення – це зменшення фінансового навантаження на суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво об'єктів для розвитку підприємницької діяльності на земельних ділянках, наданих в оренду. Розв'язання даної проблеми за допомогою ринкового механізму не можливе. Для земель комунальної власності орендодавцем є орган місцевого самоврядування. Розмір, умови внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі. З метою забезпечення рівних умов для орендарів земель комунальної власності міська рада затвердила Положення про встановлення розмірів орендної плати. Впровадження даного регулювання є доцільним у зв'язку з тим, що інші альтернативи розв'язання проблеми не мають необхідного ефекту.

II. Цілі регулювання

Основною метою розробки проекту є зменшення фінансового навантаження на суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво об'єктів для розвитку підприємницької діяльності на земельних ділянках, наданих в оренду, нормативно-правове забезпечення вимог законодавства для розрахунку розмірів орендної плати за землю з врахуванням змін законодавства, актуальних інтересів як землекористувача, так і розпорядника

землі, забезпечення ефективного використання земельних ділянок, рівних прав суб'єктів господарювання.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

Організація в інший спосіб встановлення розмірів орендної плати за землю лежить поза межами повноважень міської ради. Досягнення встановлених цілей в межах повноважень органу місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин, визначених чинним законодавством, в будь-якому випадку вимагає внесення змін до чинних нормативних актів міської ради.

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Така альтернатива є неприйнятною в зв'язку з тим, що діючі норми рішення не сприяють вирішенню проблеми зменшення фінансового навантаження на забудовників.
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів в зв'язку з відсутністю таких можливостей на законодавчому рівні.
Альтернатива 3: Прийняти запропонованого проекту рішення	Прийняття даного рішення міської ради забезпечить вирішення проблеми зменшення фінансового навантаження на забудовників. Рішення міської ради буде відповідати нормам Податкового кодексу України, Закону України "Про оренду землі".

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Орендна плата за землю у 2022 році з юридичних та фізичних осіб, буде сплачуватись за ставками, які враховують виключно цільове призначення земельних ділянок	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів.	Відсутні

питання за допомогою ринкових механізмів		
Альтернатива 3: Прийняти запропонованого проекту рішення	Зменшення фінансового навантаження на забудовників земельних ділянок, що надасть суб'єктам господарювання додаткові можливості для розвитку власного бізнесу.	Витрати на проведення відстежень результативності даного регуляторного акта та процедур з його опублікування

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Орендна плата за землю у 2022 році з юридичних та фізичних осіб, буде сплачуватись за ставками, затвердженими рішенням міської ради від 09.06.2021 № 16-3/VIII	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняти запропонованого проекту рішення	Не впливає на сферу інтересів громадян.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	48	101	4863	5012
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків		0,96%	2,02%	97,02%	100,0

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Орендна плата за землю у 2022 році з юридичних та фізичних осіб, буде сплачуватись за ставками, затвердженими рішенням міської ради від 09.06.2021 № 16-3/VIII	На рівні існуючих
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може вирішена за допомогою ринкових механізмів.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняти запропонованого проекту рішення	Прийняття даного рішення міської ради забезпечить зменшення фінансового навантаження на забудовників земельних ділянок, що надасть суб'єктам господарювання додаткові можливості для розвитку власного бізнесу.	Затрати часу, необхідні на адміністративні процедури (процедура отримання первинної інформації, організація виконання вимог регулювання, зміна розміру ставок орендної плати)

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона не сприяє економічному розвитку суб'єктів господарювання, що планують проводити будівельні роботи для створення (оновлення) об'єктів підприємницької діяльності, на земельних ділянках, наданих в оренду. Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів не здійснено, за відсутності законодавчого підґрунтя. Прийняття міською радою запропонованого регуляторного акта дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

IV. Вибір найбільш оптимального способу досягнення цілей.

Вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей здійснено з урахуванням системи більшої 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	1	Важливі аспекти проблеми існуватимуть далі
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	1	Цілі прийняття регуляторного акта, 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 орендарів земельних ділянок в межах міста.

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	відсутні	відсутні	Цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті

ринкових механізмів			
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	зменшення фінансового навантаження на суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво на земельних ділянках, наданих в оренду	на рівні існуючих	Цілі регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх 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 прийнятна / не вирішує порушеного питання	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	Найефективніша альтернатива, яка забезпечує зменшення фінансового навантаження на суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво на земельних ділянках, наданих в оренду	Зовнішні чинники відсутні

Для реалізації обрано Альтернативу 3 – прийняття запропонованого проекту рішення, тобто встановлення економічно обґрунтованих розмірів ставок орендної плати за землю, які будуть не обтяжливими для суб'єктів

господарювання. Задекларовані цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повною мірою. Обраний спосіб є найефективнішим для досягнення цілей, так як повністю відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечує диференціювання розмірів орендної плати за землю в залежності від виду діяльності, рівня рентабельності, інших значимих показників. Не вимагає додаткових видатків міського бюджету. Не створює додаткових вимог щодо дій суб'єктів господарювання. Несе мінімальний ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта.

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

Розв'язання проблеми пропонується шляхом перегляду діючих ставок орендної плати за землю, не допускаючи при цьому значного зменшення надходжень міського бюджету від плати за землю.

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

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

Групи	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	– забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; – сприяння економічній стабільності суб'єктів господарювання	Залишаться на існуючому рівні
Суб'єкти господарювання	– встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – прогнозування умов господарювання і витрат, зумовлених використанням земель комунальної власності.	Витрати пов'язані зі сплатою орендної плати за землю до міського бюджету за використання земель комунальної власності
Громадяни	– встановлення ставок орендної плати за землю з урахуванням цільового призначення земельних	Витрати пов'язані зі сплатою орендної плати за

	ділянок; – передбачуваність дій влади.	землю до міського бюджету за використання земель приватної власності
--	---	--

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії цього регуляторного акта пропонується встановити з 01.04.2022 року для забезпечення обов'язкового аналізу динаміки показників податкових надходжень, інфляційних процесів, врахування інтересів платників та перегляду, у разі необхідності, на черговий бюджетний період в порядку та строки визначені чинним законодавством.

VIII. Визначення показників результативності регуляторного акту.

Основними показниками результативності даного регуляторного акту є статистичні дані про суми надходжень до місцевого бюджету по орендній платі за землю з урахуванням щорічної індексації грошової оцінки земель.

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

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

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

У разі виникнення проблемних питань, зберігається можливість їх вирішення шляхом внесення відповідних змін до регуляторного акту.

Заступник начальника управління
архітектури, регулювання забудови
та земельних відносин міста

Ігор САМОЙЛЕНКО