

Аналіз
регуляторного впливу проекту рішення міської ради
„Про ставки орендної плати за землю
на території міста Нова Каховка на 2021 рік”

Регуляторний орган: Новокаховська міська рада

Розробник: відділ земельних відносин та комунальної власності виконавчого комітету Новокаховської міської ради.

Контактні телефони: (05549)79950, (05549)90038.

Аналіз регуляторного впливу (надалі Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №308 від 11 березня 2004 року.

Мета: 1.Ефективне використання всіх категорій земель, що забезпечує надходження до бюджету, рівномірне навантаження на орендарів в умовах наявних економічних проблем.

Обґрунтування: Згідно із статтею 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування. Також відповідно до статті 26 Закону України „Про місцеве самоврядування” на підставі вказаних норм земельного законодавства міська рада має право надавати ці землі в оренду. Відповідно до Податкового кодексу України плата за землю належить до місцевих податків та зборів. Статтею 21 Закону України „Про оренду землі” та відповідно до статті 288 Податкового кодексу України встановлено, що орендна плата за земельні ділянки не може бути меншою за розмір земельного податку встановленого для відповідної категорії земель на території міста Нова Каховка та не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. За земельні ділянки, які належать до Новокаховської міської ради орендна плата визначається виходячи із розміру нормативної грошової оцінки таких ділянок.

При визначенні розміру орендної плати за землю в основу бралось планове наповнення бюджету, але при цьому пропонується щоб сума оренди була економічно обґрунтованою і прийнятною для орендарів, враховуючи факт застосування нормативної грошової оцінки відповідно до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Нова Каховка, розроблену Українським Державним науково-дослідним інститутом ім.Білоконя „Діпромисто”. На 2018 рік після перерахунку стало зрозуміло, що поділ втратив свою актуальність і найбільшу орендну плату повинні сплачувати користувачі земельних ділянок у центральній зоні міста де нормативна оцінка є найвищою (більше 2000 грн/кв.м.). Крім того значна кількість орендарів набувають право користування шляхом земельних торгів тобто їх ставка орендної плати є постійною на весь термін дії договору і лише індексується відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Керуючись Законом України „Про оренду землі”, Земельним кодексом України, методичними рекомендаціями щодо організації оренди землі, які схвалені науково-технічною радою Держкомзему України від 26.02.1999 року основними критеріями визначення орендної плати взято:

- 1.Згідно статтею 22 Закону України „Про оренду землі” орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній та комунальній власності, справляються виключно в грошовій формі.
- 2.У відповідності до статті 21 Закону України „Про оренду землі” ставка орендної плати прямо пропорційно залежить від розміру нормативної грошової оцінки.
- 3.Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, в певному проміжку визначеному законодавством.
- 4.Не може бути меншою за розмір земельного податку встановленого для відповідної категорії земель на території міста Нова Каховка не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

В зв'язку із збільшенням розміру базової нормативної грошової оцінки земельних ділянок у м.Нова Каховка з 50,30 грн/кв.м (з врахуванням добутку коефіцієнтів з 1999 по 2009 роки) до 144,29 грн/кв.м (з врахуванням коефіцієнту індексації за 2009 – 2010 роки 1,22) у 2011 - 2012 роках значно збільшилися надходження від орендної плати за землю, у 2013 році рівень

надходжень від оренди землі фактично залишився на рівні минулого року, а у 2014-2016 роках рівень надходження орендної плати знизився, в зв'язку із скороченням кількості орендарів, а інтенсивне оформлення нових договорів оренди не відбувалось по багатьом причинам (фактична відсутність потенційно цікавих для інвестицій ділянок, економічна криза, спад фінансових можливостей потенційних орендарів, банкрутство деяких промислових підприємств та інше). Збільшення розміру орендної плати відбувалось виключно за рахунок індексації нормативної грошової оцінки, яка протягом 2015-2016 років збільшилась на 79,1 %. В 2017 році надходження від орендної плати практично не перевищують аналогічні періоди в 2016 році. Так як індексацію нормативної грошової оцінки було встановлено окремим законодавчим актом на рівні 1,06 (6% від минулого року) В 2018 році збільшення надходжень було здійснено виключно через скасування економічних зон та підвищення оренди для користувачів в центральній зоні міста. Для застосування рівномірного навантаження в 2019 році на орендарів, в місті Новій Каховці було запропоновано залишити рівень орендної плати з деякими уточненням виходячи з наявного цільового використання (відсоток зростання в середньому на 10%). В 2020 році Новокаховська міська рада вирішили залишити діючими ставки 2019 року. В зазначеному проекті рішення класифікація здійснюється чітко з прив'язкою до кодів цільового призначення визначених Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 року №548 - для спрощення нарахування оренди. Таке визначення є економічно обгрунтованим в зв'язку із різницею коефіцієнтів локальних факторів та місця розміщення, що є складовою розміру нормативної грошової оцінки.

Мета та завдання регулювання

Мета регулювання – це встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території міста Нова Каховка відповідно до вимог законодавства України.

Завданням проекту регуляторного акта є встановлення оптимальних розмірів орендної плати відповідно до цільового призначення з врахуванням рентабельності того чи іншого виду діяльності без урахування економічних зон, які визначено відповідно до економіко-планувальних зон зазначених в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель міста Нова Каховка.

Альтернативи

1.Підвищення розміру орендної плати. Збільшення ставок орендної плати призведе до збільшення заборгованості та до закриття підприємств, зокрема промислових.

1.Визначення та оцінка прийнятих альтернативних способів досягнення цілей, аргументація переваг обраного способу.

Можливі способи досягнення цілей	Оцінка способу	Причини відмови від альтернативних способів/аргументи щодо переваги обраного способу
Встановлення орендної плати у розмірі від розміру податку до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.	- відповідає вимогам чинного законодавства; - дозволяє розподілити податкове навантаження на орендарів рівномірно, виходячи із фактичних можливостей.	- забезпечує досягнення визначених цілей державного регулювання за рахунок різного цільового призначення.
Встановлення орендної плати у розмірі від розміру податку до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, де привабливим буде розмір орендної плати приблизений до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.	- відповідає вимогам чинного законодавства; - забезпечує максимально можливі надходження до місцевих бюджетів; - збільшує податкове навантаження на орендарів, яке в свою чергу призводить до виникнення заборгованості по сплатам за землю.	Максимальний розмір орендної плати застосовується у над рентабельних видах діяльності.

Обраний спосіб	<ul style="list-style-type: none"> - відповідає вимогам чинного законодавства; - забезпечує належні надходження до місцевих бюджетів; - забезпечує досягнення цілей державного регулювання; - стимулює ефективне землекористування в місті. 	<ul style="list-style-type: none"> - забезпечує принцип державної регуляторної політики; - повністю розв'язується проблема та досягаються поставлені цілі.
----------------	---	--

Аналіз доцільності прийняття рішення

Впровадження регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, а також відносин між орендодавцем та орендарями шляхом прийняття вищезазначеного рішення надає можливість:

- наповнення бюджету міста;
- встановлення оптимальних розмірів орендної плати відповідно до цільового призначення з врахуванням рентабельності того чи іншого виду діяльності;
- збереження обсягу видатків для забезпечення життєдіяльності міста;
- здійснення якісного планування та прогнозування надходжень від оренди землі при формуванні бюджету міста.

Прогноз впливу на бізнес-середовище та корупцію

Цей документ не створює умови для індивідуального підходу або окремого способу розрахунку орендної плати. Ставки встановлюються лише для певних категорій користувачів. Встановлено порядок, який усуває волю або бажання службовців прийняти рішення щодо встановлення річної орендної плати, перекладаючи рішення на колегіальний представницький орган влади. Документ не створює умов або обставин для корупційних дій.

Індикатори ефективності

Цільова група:

Орендарі земельних ділянок

Показники ефективності:

- 1.Забезпечення планових надходжень від орендної плати за землю в межах існуючої економічної ситуації в країні.
- 2.Збільшення загальної площі земельних ділянок, наданих в оренду після набуття чинності даного рішення.
- 3.Кількість договорів оренди земельних ділянок, укладених після прийняття даного рішення.
- 4.Кількість договорів укладених по результатам земельних торгів.

Заходи відстеження результативності:

- Показник №1: Застосування орендних ставок у відповідність до чинного законодавства та з врахуванням існуючої нормативної грошової оцінки.
- Показник №2: Забезпечення планових надходжень до міського бюджету від сплати орендної плати за землю.
- Показник №3: Загальна площа земельних ділянок, наданих в оренду.
- Показник №4: Кількість договорів земельних ділянок, укладених після прийняття даного рішення.(при повторному відстеженні).

Термін проведення повторного дослідження: через 6 місяців та через 1 рік після набрання чинності цим регуляторним актом.

Оцінка впливу основних зовнішніх факторів на дію акта:

- забезпечення достатнього рівня реальних доходів місцевих бюджетів та вдосконалення економічних відносин в місті з врахуванням існуючої нормативної грошової оцінки відповідно до існуючої технічної документації та застосування обґрунтованих ставок. Стабільний реальний доход місцевого бюджету зумовить зростання економічної активності в місті.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог акта.

Ресурсні можливості для впровадження та виконання вимог акта оцінюються як достатні.

Характеристика механізму компенсації можливої шкоди в разі настання очікуваних наслідків дії акта.

Дія акта зумовлює зменшення обігових коштів суб'єктів господарювання. Можливе зростання заборгованості з орендної плати за землю та зменшення кількості орендарів та площі орендованих земель. Також стимулюється процес приватизації шляхом викупу земельних ділянок для наповнення бюджету розвитку міста.

Періодичність здійснення державного контролю та нагляду за додержанням вимог акта: згідно з планами контрольної роботи державного податкового органу м.Нова Каховка та відділу економічного розвитку та торгівлі.

Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акта із застосуванням методу аналізу вигод та витрат.

У зв'язку з прийняттям регуляторного акта очікується збереження надходжень до місцевих бюджетів на рівні 2020 року. Строк дії регуляторного акта обмежений 2021 роком, якщо інше не буде передбачено законом.

Визначення прогнозних значень показників результативності регуляторного акта та відстеження результативності регуляторного акта.

Новокаховська міська рада приймає даний регуляторний акт, з метою визначення розміру ставок орендної плати за користування землею у місті Нова Каховка у відповідності з положенням статті 288 Податкового кодексу України та з метою економічної обґрунтованості розміру орендної плати.

Перший заступник
міського голови

Л.Г.Чурсинов