

Аналіз
регуляторного впливу проекту рішення міської ради
„Про ставки орендної плати за землю на території Веселівського
старостинського округу на 2021 рік”

Регуляторний орган: Новокаховська міська рада

Розробник: відділ з питань діяльності Веселівського старостинського округу Управління комунального майна, інфраструктури старостинських округів 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 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 з Технічною документацією з нормативної грошової оцінки земель села Веселе, розроблену приватним підприємством „Лімтера”, яка затверджена рішенням 8-ї сесії Веселівської сільської ради 6-го скликання від 30.08.2011 року №85 „Про затвердження Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Веселе”.

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 с.Веселе з 29,59 грн/кв.м (з врахуванням добутку коефіцієнтів з 2003 по 2010 роки) до 41,66 грн/кв.м (з врахуванням коефіцієнту індексації за 2011 – 2017 роки) у 2011 – 2017 роках значно збільшилися надходження орендної плати за землю юридичних та фізичних осіб, а у

2018 році рівень надходження орендної плати за землю знизився, в зв'язку із скороченням кількості орендарів, а оформлення нових договорів оренди не відбувалось по таким причинам як фактична відсутність потенційно цікавих для інвестицій ділянок, економічна криза, спад фінансових можливостей потенційних орендарів та інше. В 2019 році збільшилися надходження по орендній платі за землю. Це було здійснено через підвищення оренди для користувачів в центральній зоні села та оформлення 14 нових договорів оренди.

Збільшення розміру орендної плати за землю відбувалось за рахунок індексації нормативної грошової оцінки землі, яка з 2011 року збільшилась на 41 % та за рахунок збільшення ставок податку у 2017 та 2019 році.

Для застосування рівномірного навантаження в 2020 році на орендарів, в селищі Веселе пропонується залишити рівень орендної плати з деякими уточненнями, виходячи з наявного цільового використання, залишивши 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 обґрунтованим 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 Веселівського старостинського округу 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 Веселівського старостинського округу.

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

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 дохід 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 вигоди 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 Веселівському старостинському окрузі, у відповідності з положенням статті 288 Податкового кодексу України та з метою економічної обґрунтованості розміру орендної плати.

Перший заступник
міського голови

Л.Г.Чурсинов