****

Україна

**МЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**

# Менського району Чернігівської області

**(тридцять п’ята сесія сьомого скликання )**

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

15 листопада

**Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель.**

Розглянувши технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: с. Ушня, с. Дібровка, Менського району виготовлену інститутом землеустрою та земельно-правових відносин, керуючись Законом України «Про оцінку земель», та ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Менська міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Внести зміни до плану діяльності Менської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів в 2019 році та включити підготовку слідуючого регуляторного акту:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид проекту | Назва проекту | Ціль прийняття | Строк підготовки | Розробник проекту |
| Рішення Менської міської ради | Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель в межах наступних населених пунктів: с. Ушня, с. Дібровка, Менського району | Затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель с. Ушня, с. Дібровка, Менського району згідно якого встановлюється вартість земель. | Вересень – грудень 2019 року | Менська міська рада, відділ земельних відносин |

1. Погодити проект рішення Менської міської ради Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Менської об’єднаної територіальної громади» згідно додатку до даного рішення (додається) та опублікувати вказаний проект з аналізом регуляторного впливу (додається) на сторінці Менської міської ради в мережі Інтернет, встановивши місячний строк для подачі пропозицій та зауважень з моменту оприлюднення.
2. Контроль за виконанням рішення покласти на начальника відділу земельних відносин Менської міської ради П.О.Терентієва.

Додаток до рішення 35 сесії Менської міської ради 7 скликання від 15.10.2019 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель»



Україна

**МЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**

# Менського району Чернігівської області

**(тридцять п’ята сесія сьомого скликання )**

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 року № \_\_\_\_\_

**Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Менської об’єднаної територіальної громади**

Розглянувши технічну документацію по розрахунку нормативної грошової оцінки населених пунктів: с. Ушня, с. Дібровка, Менського району виготовлену інститутом землеустрою та земельно-правових відносин, керуючись Законом України «Про оцінку земель», та ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Менська міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою виготовлену інститутом землеустрою та земельно-правових відносин щодо проведення нормативної грошової оцінки земель в межах наступних населених пунктів: с. Ушня, с. Дібровка, Менського району Чернігівської обл.

2. Встановити середню базову вартість земель 1м2. обчисленої відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» в межах наступних населених пунктів : с. Ушня - становить 40,12 грн./м2., с. Дібровка- становить 29,62 грн./м2.

3. Запровадити нормативну грошову оцінку земель у термін, визначений законодавством України.

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

**проекту рішення Менської міської ради**

**«Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Менської об’єднаної територіальної громади»**

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5 - 7 років.

Відповідно до пункту 271.2. статті 271 Податкового кодексу України, рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Для введення в дію з 01.01.2019 року нормативної грошової оцінки, відповідно до вимог статі 271 Податкового кодексу України, необхідно провести регуляторну процедуру.

**Розробник документа:** відділ земельних відносин Менської міської ради.

**Відповідальні особа:** Дорошенко Ю.О.

**І. Визначення проблеми**

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об’єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які обчислюються на підставі нормативної грошової оцінки земель.

Згідно зі статтею 201 Податкового кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» також передбачено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

* визначення розміру земельного податку;
* визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
* визначення розміру державного мита при міні;
* визначення розміру державного мита при спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою);
* визначення розміру державного мита при даруванні земельних ділянок;
* визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
* визначення вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд;
* розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Пунктами 274.1 та 274.2 статті 274 Податкового кодексу України визначають імперативний порядок визначення ставок земельного податку у відсотковому значенні від нормативної грошової оцінки землі.

Пункт 288.5 статті 288 Податкового кодексу України також визначає необхідність обчислення мінімального розміру орендної плати за користування земельними ділянками із використанням результатів нормативної грошової оцінки землі.

При цьому слід зауважити, що податкове законодавство України взагалі не визначає механізму встановлення розміру земельного податку чи обчислення плати за землю на території населених пунктів без використання нормативної грошової оцінки земель.

Аналогічна ситуація може скластись у випадках необхідності обчислення розміру державного мита при посвідченні міни, спадкування, дарування тощо земельних ділянок, що ускладнить реалізацію прав розпорядження власниками належними їм земельними ділянками.

Таким чином, прийняття Менською міською радою рішення про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель спрямовано на розв’язання проблем, зокрема, пов’язаних з необхідністю визначення ставок та обчислення земельного податку, правильне визначення розмірів орендної плати, державного мита, забезпечення проведення оцінки майна та майнових прав у відповідності до встановлених методик та національних стандартів у сфері оцінки.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Групи (підгрупи)** | **Так** | **Ні** |
| Громадяни | + | - |
| Держава | + | - |
| Суб’єкти господарювання | + | - |
| У тому числі суб’єкти малого підприємництва | + | - |

Ухвалення даного акту обумовлено необхідністю врегулювання правових відносин між місцевими органами виконавчої влади та фізичними і юридичними (незалежно від форми власності, підпорядкованості та сфери діяльності) особами.

### II. Цілі державного регулювання

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

* реалізація вимог земельного законодавства України, що регулює питання та строки проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5-7 років);
* забезпечення належного обчислення плати за землю в частині визначення бази оподаткування та граничних розмірів орендної плати за користування земельними ділянками на території населених пунктів;
* упорядкування розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок у залежності від їх функціонального використання та місцезнаходження;
* забезпечення надходження до бюджету міста плати за землю;
* забезпечення належного обчислення державного мита, укладання договорів міни, дарування, спадкування тощо земельних ділянок та усунення факторів, що в подальшому можуть вплинути на можливість громадян та суб’єктів господарювання вільно та на власний розсуд розпоряджатись власними земельними ділянками або отримувати земельні ділянки із земель державної та комунальної власності для задоволення власних потреб або здійснення господарської діяльності;
* врегулювання правовідносин між Менською міською радою та користувачами земельних ділянок.

### III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Опис альтернативи** |
| Альтернатива 1:  Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін | Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, затверджена рішенням Менської міської ради, не буде відповідати вимогам статті 18 Закону України "Про оцінку земель" |
| Альтернатива 2:  Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з нормами Податкового Кодексу України та Закону України "Про оцінку земель" | Забезпечує досягнення цілей державного регулювання  Враховує пропозиції фізичних та юридичних осіб, які прийняли участь в обговорені проекту рішення  Збільшення привабливості та ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у власності та користуванні фізичних осіб та суб'єктів господарювання  Належне фінансування програм соціально-економічного розвитку міста |

Інші альтернативні способи досягнення цілей, зокрема, за допомогою ринкових механізмів або шляхом зміни ставок податку, розмірів орендної плати тощо є неприйнятними, оскільки вирішення порушеної проблеми лежить, передусім, у правовій площині, а необхідність прийняття відповідного рішення та проведення нормативної грошової оцінки обумовлені вимогами законодавства у відповідній сфері.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Опис вигод та витрат за кожною альтернативою для сфер інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1:  Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель  Виконання вимог законодавства України щодо проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель  Забезпечення належного надходження до бюджету плати за землю  Сприяння функціонуванню ринку землі на території населених пунктів із дотримання вимог законодавства | - |
| Альтернатива 2:  Відсутність регулювання | - | Зменшення надходження коштів до бюджету  Невиконання вимог законодавства у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель  Зниження рівня інвестицій, пов’язаних із використанням, відчуженням чи наданням в користування земельних ділянок на території населених пунктів  Неможливість належного нотаріального посвідчення правочинів та їх вчинення може мати наслідком формування тіньового ринку землі |

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Кількість суб’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання цього регуляторного акту визначити наразі неможливо.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | Розрахунок нормативної грошової оцінки земель з урахуванням існуючого на даний час функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; Отримання витягу із технічної документації про нормативно-грошову оцінку землі для сплати податку (орендної плати) за землю;  Прозорий механізм затвердження нормативної грошової оцінки для розрахунку плати за землю | Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю тощо), не передбачає |
| Відсутність регулювання | - | Зменшення надходження коштів до бюджету  Невиконання вимог законодавства у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель  Зниження рівня інвестицій, пов’язаних із використанням, відчуженням чи наданням в користування земельних ділянок на території населених пунктів |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання\*

Кількість громадян, що підпадають під дію регулювання цього регуляторного акту визначити наразі неможливо.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | Розрахунок нормативної грошової оцінки земель з урахуванням існуючого на даний час функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; Отримання витягу із технічної документації про нормативно-грошову оцінку землі для сплати податку (орендної плати) за землю;  Прозорий механізм затвердження нормативної грошової оцінки для розрахунку плати за землю | У разі прийняття рішення, суб'єкти господарювання – платники плати за землю у 2020 році будуть сплачувати земельний податок та орендну плату на підставі нормативної грошової оцінки земель, яка буде відповідати вимогам законодавства  Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю тощо), не передбачає |
| Відсутність регулювання | - | Невиконання вимог законодавства у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель  Зниження рівня інвестицій, пов’язаних із використанням, відчуженням чи наданням в користування земельних ділянок на території населених пунктів.  Неможливість належного нотаріального посвідчення правочинів та їх вчинення може мати наслідком формування тіньового ринку землі |

\*Об’єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначаються на підставі нормативної грошової оцінки земель. На розмір плати за землю не впливає середня кількість працівників та річний дохід від будь-якої господарської діяльності суб’єкта господарювання, які є критеріями розподілу суб’єкта господарювання, визначених частиною 3 статті 55 Господарського кодексу України.

**IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)** | | **Бал результативності (за чотири бальною системою оцінки)** | | | **Коментарі щодо присвоєння відповідного бала** | | |
| Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | | 4 | | | Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель  Виконання вимог законодавства, зокрема, статті 18 Закону України «Про оцінку земель»  Забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю  Сприяння належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок  Об’єктивне визначення вартості земельних ділянок з урахуванням існуючого ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок  Забезпечення можливості отримання громадянами та суб’єктами господарювання у власність або користування земельних ділянок з числа земель державної та комунальної власності | | |
| Відсутність регулювання | | 1 | | | Невиконання вимог Закону України «Про оцінку земель», зокрема, в частині прийняття (оновлення) нормативної грошової оцінки земель | | |
|  |  | | |  | | |  |
| **Рейтинг результативності** | **Вигоди (підсумок)** | | | **Витрати (підсумок)** | | | **Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу** |
| Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | Розрахунок нормативної грошової оцінки земель з урахуванням існуючого на даний час функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; Отримання витягу із технічної документації про нормативно-грошову оцінку землі для сплати податку (орендної плати) за землю;  Прозорий механізм затвердження нормативної грошової оцінки для розрахунку плати за землю | | | Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю, тощо), не передбачає | | | Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель  Виконання вимог законодавства, зокрема, статті 18 Закону України «Про оцінку земель»  Забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю  Сприяння належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок  Об’єктивне визначення вартості земельних ділянок з урахуванням існуючого ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок  Забезпечення можливості отримання громадянами та суб’єктами господарювання у власність або користування земельних ділянок з числа земель державної та комунальної власності |
| Відсутність регулювання | **-** | | | Зменшення надходження коштів до бюджету | | | Платники плати за землю у 2020 році будуть сплачувати земельний податок та орендну плату на підставі нормативної грошової оцінки земель, яка не відповідатиме вимогам законодавства |
|  |  | | |  | | |  |
|  |  | | |  | | |  |
| **Рейтинг** | | | **Аргументи щодо обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи** | | | **Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта** | |
| Прийняття Менською міською радою рішення **«**Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**»** | | | Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель  Виконання вимог законодавства, зокрема, статті 18 Закону України «Про оцінку земель»  Забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю  Сприяння належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок  Об’єктивне визначення вартості земельних ділянок з урахуванням існуючого ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок  Забезпечення можливості отримання громадянами та суб’єктами господарювання у власність або користування земельних ділянок з числа земель державної та комунальної власності | | | Відсутній ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта | |
| Відсутність регулювання | | | Неприйняття зазначеного рішення веде до порушення вимог ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», | | | - | |

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

1. Прийняття рішення «Про затвердження матеріалів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» з метою отримання зауважень та пропозицій.

2. Врегулювання правовідносин між Менською міською радою та платниками плати за землю, збільшення надходжень до міського бюджету для виконання програм соціально – економічного розвитку міста шляхом затвердження нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на 2020 рік.

3. Термін дії вказаного регуляторного акту необмежений. У разі потреби, за підсумками аналізу відстеження його результативності і при виникненні змін у чинному законодавстві, до нього вноситимуться відповідні зміни.

### 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

Прийняття регуляторного акта дозволить забезпечити надходження грошових коштів від земельного податку та орендної плати за землю до бюджету міста у відповідності з законодавством.

Передбачається, що власники, користувачі та орендарі земельних ділянок будуть неухильно виконувати вимоги запропонованого проекту рішення, тобто в повному обсязі та своєчасно вносити плату за землю.

Впровадження та виконання вимог проекту рішення не потребує забезпечення додаткових ресурсів.

Реалізація Проекту не передбачає здійснення бюджетних витрат на адміністрування регулювання для суб’єктів господарювання, акт спрямований на забезпечення належного функціонування існуючих механізмів, органів державної влади та місцевого самоврядування та не запроваджує нових механізмів, пов’язаних із витратами на відповідне адміністрування.

### VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

На дію цього регуляторного акта негативно можуть вплинути економічна криза та значні темпи інфляції. Збільшення тарифів на енергоносії та продукти харчування при незмінному розмірі мінімальної заробітної плати можуть вплинути на платоспроможність населення та знизити рівень надходження податку. Значні темпи призводять до зниження попиту на користування земельними ділянками, та призводять до відмови від користування землею. Ці фактори можуть значно знизити привабливість використання земель для суб’єктів господарювання.

Позитивно на дію цього регуляторного акта може вплинути економічна стабільність в країні та підвищення темпів росту ВВП. Вихід з «тіні» бізнесу сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Передбачається, що регуляторний акт діятиме до наступного оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в порядку, визначеному законодавством України, а саме протягом 5-7 років.

### VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Результативність буде відстежуватися шляхом:

- аналізу розміру надходжень плати за землю до бюджету міста;

- аналізу кількості платників земельного податку та орендної плати;

- аналіз надходжень державного мита від правочинів по укладання договорів міни, дарування, спадкування тощо земельних ділянок.

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

Базове відстеження результативності вищезазначеного регуляторного акта буде здійснюватися до дати набрання чинності цим актом шляхом збору пропозицій і зауважень та їх аналізу.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набрання чинності регуляторного акту, в результаті якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акта, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження має здійснюватися раз на два роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження

Відстеження результативності вищезазначеного регуляторного акта проводитиметься шляхом розгляду пропозицій та зауважень від фізичних та юридичних осіб, які надходитимуть до міської ради. Видами даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності є кількість демонтованих об’єктів.

Пропозиції і зауваження до проекту рішення приймаються письмово від фізичних і юридичних осіб протягом одного місяця з дня його публікації за адресою: вул. Сергія Титаренка, 7 м. Мена, відділ земельних відносин Менської міської ради.