

Додаток 2
до рішення 47 сесії Менської
міської ради 8 скликання
25 квітня 2024 року №__

Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення сесії Менської міської ради «**Про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки на території Менської міської територіальної громади**».

Аналіз регуляторного акта розроблений на виконання та дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (надалі – Аналіз).

1.Визначення проблеми.

Земельним та Податковим кодексами України встановлено, що використання землі в Україні є платним.

Згідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносяться до виключної компетенції сесії ради. За вимогами Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою за розмір земельного податку; не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки та може перевищувати граничний розмір орендної плати (12 відсотків), у разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Орендна плата за земельні ділянки комунальної власності, наразі, встановлюється у відповідності діючих ставок орендної плати, затверджених рішенням 7 сесії 8 скликання Менської міської ради від 30.06.2021 р. №322, які не суперечать вимогам законодавства, однак потребують зваженого перегляду з урахуванням постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України», якою введений в дію Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок (у зв'язку з чим припинена чинність Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548), Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26 листопада 2020 року № 290, нового коефіцієнта індексації.

Проблема, яку передбачається розв'язати шляхом прийняття вказаного рішення – це впорядкування нормативно-правового акта та уточнення видів діяльності за цільового призначення земельних ділянок, створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв), зміні окремих ставок орендної плати на території Менської міської територіальної громади, у зв'язку з зі значним зниженням (збільшення) показників нормативно грошової оцінки

деяких земель. Розв'язання даної проблеми за допомогою ринкового механізму неможливе, оскільки чинне законодавство чітко регламентує, що саме органи місцевого самоврядування встановлюють розмір плати за землю. Впровадження даного регулювання є доцільним у зв'язку з тим, що інших альтернатив розв'язання проблеми не існує.

Метою розробленого регуляторного акта є створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади та приведення нормативно-правового акта у відповідність до чинного законодавства. Дія даного регуляторного акта поширюється на усіх орендарів земельних ділянок комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади.

Групи	Так	Ні
Громадяни	+	
Орган місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання	+	

2.Визначення цілей регулювання.

Цілями запропонованого регуляторного акта є:

- створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади;
- вдосконалення земельних відносин на основі встановлення ставок орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) в залежності від цільового призначення земельної ділянки з урахуванням Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок;
- зміна розмірів ставок орендної плати та плати за землю з урахуванням рівня платоспроможності громадян та суб'єктів господарювання та відповідно до потреб бюджету громади, забезпечить своєчасні надходження до бюджету громади.

- відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при встановленні ставок та пільг щодо сплати орендної плати за земельні ділянки.

- запобігання порушенню Закону України "Про засади запобігання та протидії дискримінації в Україні" і Закону України "Про захист економічної конкуренції"

3.Визначення та оцінка усіх прийнятних альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

3.1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Збереження існуючих ставок орендної плати
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки законодавством визначено, що встановлення місцевих податків та плати за землю належить до повноважень органів місцевого самоврядування.
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	Забезпечить вирішення проблеми. Дана альтернатива є найбільш оптимальною і прийнятною. Перевага обраного способу досягнення цілей полягає в тому, що цим регуляторним актом конкретизовано ставки орендної плати за Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, що забезпечить єдиний підхід до визначення розміру орендної плати в межах, визначених Податковим кодексом України, за користування землею комунальної власності, крім того допоможе уникнути дискримінації при встановленні відсоткової ставки орендної плати за земельні ділянки серед користувачів (орендарів)

3.2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Дана альтернатива є непринятною, враховуючи зміни у законодавстві України, які не враховані	Відсутні
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів, плати за землю відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	За допомогою даної альтернативи нормативно-правовий акт буде приведено у відповідність до діючого законодавства, сприятиме справедливій реалізації прав суб'єктів господарювання (землекористувачів) та прозорості дій органу місцевого самоврядування при встановленні ставок та пільг щодо сплати орендної плати за земельні ділянки	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Землекористувачі земельних ділянок будуть сплачувати орендну плату, відповідно до раніше прийнятого рішення про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки, без врахування внесених змін до нормативно-правових актів	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв)
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів, плати за землю відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахування видів цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – додаткові надходження до бюджету, які спрямовуються на розвиток громади; – недопущення дискримінації з боку органів місцевого самоврядування 	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв)

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	9	82	147	244
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	5	35	60	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1: Збереження існуючого стану	Землекористувачі земельних ділянок будуть сплачувати орендну плату, відповідно до раніше прийнятого рішення	Витрати пов'язані зі сплатою до

	про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки, без врахування внесених змін до нормативно-правових актів	міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів, плати за землю відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування.	Відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахування видів цільового призначення земельних ділянок; – передбачуваність дій влади; – прогнозування умов господарювання і витрат, зумовлених використанням земель комунальної власності та невитребуваних земельних ділянок (паїв); – виконання вимог чинного законодавства 	Витрати пов'язані зі сплатою до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона не враховує внесені зміни до законодавства України, веде до відмови від поставлених цілей по збільшенню надходжень до місцевого бюджету та фінансування соціально-економічного розвитку громади. У разі не прийняття органом місцевого самоврядування цього рішення, орендна плата буде нараховуватись у відповідності до діючих ставок та ст.288 Податкового кодексу України.

Прийняття міською радою запропонованого регуляторного акта дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

4.Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей здійснено з урахуванням системи бальної 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:	2	Важливі аспекти проблеми

Збереження існуючого стану		існуватимуть далі
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	1	Цілі прийняття регуляторного акта, які 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 усіх орендарів земельних ділянок комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) розташованих на території Менської міської територіальної громади.

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	відсутні	Проблема продовжує існувати
Альтернатива 2: Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	відсутні	відсутні	Цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	– забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста - сприятиме справедливій реалізації прав суб'єктів господарювання (землекористувачів)	відсутні	Цілі регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумки)	Витрати (підсумки)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу
	та прозорості дій органу місцевого самоврядування		

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 прийнята / відсутні ринкові механізми для вирішення даної проблеми	Зовнішні чинники відсутні
Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення	Єдина можлива альтернатива, яка забезпечує єдиний механізм встановлення економічно-обґрунтованих розмірів ставок орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади, що сприятиме справедливій реалізації прав суб'єктів господарювання (землекористувачів)	Зовнішні чинники відсутні

Для реалізації обрано Альтернативу 3 – прийняття запропонованого проекту рішення, тобто встановлення економічно обґрунтованих розмірів ставок орендної плати, які будуть не обтяжливими для суб'єктів господарювання, при цьому надходження до міського бюджету збільшуватимуться. Задекларовані цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повною мірою.

Прийняття такого рішення відповідає вимогам чинного законодавства, приводить ставки орендної плати відповідно до видів діяльності за цільового призначення земельних ділянок з урахуванням постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України», якою введений в дію Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок (у зв'язку з чим припинена чинність

Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548), Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26.11.2020 № 290, нового коефіцієнта індексації, та поширюються на всю територіальну громаду.

5. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

Реалізація запропонованого регулювання здійснюється шляхом впровадження наступних заходів:

- прийняття місцевого нормативного документу, який в рамках чинного законодавства дає можливість удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм визначення орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) наданих в оренду з урахуванням цільового призначення земельних ділянок;
- забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за використання земельних ділянок комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) Менської міської територіальної громади та забезпечує наповнення міського бюджету для фінансування соціальних програм громади.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта.

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

Групи	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	<ul style="list-style-type: none"> – забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок; – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста 	Залишаться на існуючому рівні
Суб'єкти господарювання	<ul style="list-style-type: none"> – 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 до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності
Громадяни	<ul style="list-style-type: none"> – встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення земельних ділянок, зокрема нових видів цільового призначення земельних ділянок; 	Відсутні

Групи	Вигоди	Витрати
	<ul style="list-style-type: none"> – передбачуваність дій влади; – додаткові надходження до бюджету, які спрямовуються на розвитку громади. 	

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений строк з моменту набрання чинності, оскільки необхідність виконання норм регуляторного акта є постійною. Може бути переглянутим у разі зміни законодавства.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Показниками результативності регуляторного акта є:

- Розмір надходжень до місцевого бюджету, пов'язаних з дією регуляторного акта – передбачається збільшення надходжень за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв).
- Справедлива реалізація прав суб'єктів господарювання (землекористувачів) при встановленні розміру відсоткової ставки.
- Кількість суб'єктів, на яких поширюється дія акта – на момент розробки регуляторного акта – 244, в тому числі суб'єктів господарювання – 244. Кількість може змінюватись у відповідності до норм земельного законодавства.

Рівень поінформованості платників орендної плати – високий, оскільки проект регуляторного акта та аналіз регуляторного впливу офіційно оприлюднені на веб-сайті Менської міської ради ради: <http://mena.cg.gov.ua>

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

Відстеження результативності даного регуляторного акта буде здійснюватись за допомогою аналізу надходжень до міського бюджету орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв).

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

Начальник відділу земельних відносин,
агропромислового комплексу та екології

Оксана СКИРТА