Додаток 2 до рішення 3 сесії Менської міської ради 8 скликання від 19.02.2021 №23 «Про погодження проєкту рішення «Про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки на території Менської міської територіальної громади»»

**Аналіз регуляторного впливу**

до проєкту 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 40 сесії 7 скликання Менської міської ради від 10.07.2020 р. № 257, які не суперечать вимогам законодавства, однак потребують зваженого перегляду з урахуванням розмірів нових ставок податку та потреб міського бюджету, а також у зв’язку зі зміною території громади.

Проблема, яку передбачається розв’язати шляхом прийняття вказаного рішення – це приведення ставок орендної плати у відповідність до діючих нових ставок податку, залучення додаткових коштів до міського бюджету, створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади. 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 приведення ставок орендної плати у відповідність до діючих нових ставок податку, залучення додаткових коштів до міського бюджету, створення єдиного механізму справляння орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) на території Менської міської територіальної громади. 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 плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) в залежності від цільового призначення земельної ділянки з урахуванням Класифікації видів цільового призначення земель та діючих нових ставок податку;

– збільшення надходжень до міського бюджету за рахунок перегляду ставок орендної плати за використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв) та направлення додаткових коштів на соціальний розвиток міста.

**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 з Класифікації видів цільового призначення земель, забезпечить додаткові надходження до міського бюджету та фінансування соціальних програм міста. |

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 неприйнятною, так як не поширюється на всю територію Менської міської територіальної громади | На рівні існуючих |
| 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 | – забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;  – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста. | На рівні існуючих |

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1:  Збереження існуючого стану | Землекористувачі земельних ділянок з цільовим призначенням, вид якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікації видів цільового призначення земель, будуть сплачувати орендну плату, відповідно до раніше прийнятого рішення про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки, проте дане рішення не поширюється на новоприєднані території, тим самим ущемляються права окремих землекористувачів, у зв’язку із зниженням конкурентоспроможності для тих, у кого ставка орендної плати більша. | На рівні існуючих |
| 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 | – встановлення ставок орендної плати з урахування видів цільового призначення земельних ділянок;  – передбачуваність дій влади;  – додаткові надходження до бюджету, які спрямовуються на розвиток громади. | 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 | 5 | 10 | 87 | 91 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 5 | 10 | 90 | 100 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид альтернативи** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Альтернатива 1:  Збереження існуючого стану | Землекористувачі земельних ділянок з цільовим призначенням, вид якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікації видів цільового призначення земель, будуть сплачувати орендну плату, відповідно до раніше прийнятого рішення про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки, проте дане рішення не поширюється на новоприєднані території, тим самим ущемляються права окремих землекористувачів, у зв’язку із зниженням конкурентоспроможності для тих, у кого ставка орендної плати більша. | На рівні існуючих |
| 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 | – 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 веде до ущемлення права окремих землекористувачів, у зв’язку із зниженням конкурентоспроможності для тих, у кого ставка орендної плати більша, а також приведе до відмови від поставлених цілей по збільшенню надходжень до місцевого бюджету та фінансування соціально-економічного розвитку міста. У разі не прийняття органом місцевого самоврядування цього рішення, орендна плата буде нараховуватись у відповідності до діючих ставок, затверджених рішенням 40 сесії 7 скликання Менської міської ради від 10.07.2020 р. № 257 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:  Збереження існуючого стану | 2 | Важливі аспекти проблеми 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 | на рівні існуючих | 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. | 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 прийнята / відсутні ринкові механізми для вирішення даної проблеми | Зовнішні чинники відсутні |
| Альтернатива 3: Прийняття запропонованого проекту рішення | Єдина можлива альтернатива, яка забезпечує раціональне та ефективне використання земель комунальної власності, невитребуваних земельних ділянок (паїв ), розміщених на території Менської міської територіальної громади та забезпечує наповнення міського бюджету для фінансування соціальних програм міста | Зовнішні чинники відсутні |

Для реалізації обрано Альтернативу 3 – прийняття запропонованого проєкту 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 у відповідність до діючої Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р.№548 (зі змінами) та поширюються га 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 міста.

**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 | – забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;  – забезпечення наповнення міського бюджету та фінансування соціальних програм міста | Залишаться на існуючому рівні |
| Суб’єкти господарювання | – встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення земельних ділянок, зокрема нових видів 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 | – встановлення ставок орендної плати з урахуванням цільового призначення земельних ділянок, зокрема нових видів цільового призначення земельних ділянок;  – передбачуваність дій влади;  – додаткові надходження до бюджету, які спрямовуються на розвитку міста для громади. |  |

**7.Обгрунтування 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).
* Кількість суб’єктів, на яких поширюється дія акта – на момент розробки регуляторного акта – 104, в тому числі суб’єктів господарювання – 104. 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 П.О. Терентієв**