

АНАЛІЗ
регуляторного впливу до
проекту рішення сесії Бердянської міської ради
„Про внесення змін до Переліку розмірів орендної
плати за земельні ділянки в м. Бердянськ”.

1. Проблема, яку передбачається розв’язати шляхом державного регулювання

Рішенням сесії Бердянської міської ради від 12.12.2013 № 6 «Про затвердження Переліку розмірів орендної плати за земельні ділянки в м. Бердянськ» встановлені розміри орендної плати за землю.

Здійснення плати за орендовані земельні ділянки регулюється Податковим Кодексом України та Законом України «Про оренду землі». Згідно ст. 288 Податкового Кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки а розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою трикратного розміру земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

З 01.04.2014 року вступила в дію ст.27 Закону України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» від 27.03.2014р №1166-VII, на підставі якої мінімальний розмір орендної плати змінено з «трикратного розміру земельного податку» на «3 відсотки від нормативної грошової оцінки землі».

Такі зміни в діючому законодавстві потребують внесення змін до пунктів 1,2,4,5 та 11 діючого Переліку розмірів орендної плати в м.Бердянськ, які складають від 0,09% до 1% .

Проблема, яку передбачається розв’язати шляхом державного регулювання – це приведення ставок орендної плати за землю в місті у відповідність до вимог чинного законодавства. Розв’язання даної проблеми за допомогою ринкового механізму неможливе, оскільки чинне законодавство чітко регламентує, що саме органи місцевого самоврядування встановлюють розмір орендної плати за землю.

Впровадження даного регулювання є доцільним у зв’язку з тим, що інших альтернатив розв’язання проблеми не існує. Даний регуляторний акт спрямований на досягнення чітко визначеної мети - приведення Переліку розмірів орендної плати за землю до вимог Податкового кодексу України.

Даний проект впливає на такі основні групи: органи місцевого самоврядування, орендарів земельних ділянок міста, розмір орендної плати яких згідно умов діючих договорів оренди землі є нижче 3 відсотків нормативної грошової оцінки землі, членів територіальної громади міста – споживачів послуг.

2. Цілі державного регулювання

Проект регуляторного акта спрямований на розв’язання проблеми, визначеної в попередньому розділі АРВ в цілому, основними цілями його прийняття є:

- привести ставки орендної плати за землю у відповідність Закону України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» від 27.03.2014р №1166-VII;
- збільшити надходження до міського бюджету.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей

Під час розробки проекту «Про затвердження Переліку розмірів орендної плати за земельні ділянки в м. Бердянськ» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення цілей:

1. Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.

Пункти 1, 2, 4, 5 та 11 Діючого Переліку розмірів орендної плати за земельні ділянки в м. Бердянськ не відповідатимуть діючому законодавству, а саме: будуть меншими мінімального розміру оренди землі – 3% від нормативної грошової оцінки землі, який був встановлений Законом.

Оцінка способу: невідповідність Переліку діючому законодавству, втрати доходної частини бюджету міста.

Причина відмови: порушення законодавства України.

2. Прийняття цього регуляторного акту.

У разі внесення змін до Переліку розмірів орендної плати за землю в м. Бердянськ буде досягнуто поставлені цілі, а саме, підвищиться рівень використання економічних ресурсів міста, урегулюється ситуація визначення розміру орендної плати при укладанні договорів оренди землі, збільшиться обсяг додаткових надходжень від оренди землі.

Оцінка вибраного способу:

- забезпечить досягнення цілей державного регулювання,
- повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми.

Аргументи щодо переваги обраного способу: відповідає вимогам Податкового кодексу України, Закону України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» та надає можливість отримати додаткові надходження до міського бюджету.

4. Механізми та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Основним завданням запропонованого проекту регуляторного акту є зміцнення ресурсної бази міського бюджету та упорядкування відносин між органом місцевого самоврядування з фізичними та юридичними особами з питань сплати оренди землі.

З метою реалізації поставленого завдання пропонуються наступні способи:

- прийняти зміни до Переліку розмірів орендної плати за землю в м. Бердянськ;
- забезпечити інформування громадськості міста про вимоги регуляторного акта шляхом його розміщення на офіційному сайті Бердянської міської ради.

Механізм дії запропонованого регуляторного акта спрямований на безпосереднє розв'язання визначеної проблеми, а саме:

– Орендна плата за землю здійснюється орендарями землі на підставі укладених та зареєстрованих договорів оренди землі.

Організаційні заходи для впровадження регулювання

– розробка проекту регуляторного акта «Про внесення змін в Перелік розмірів орендної плати за земельні ділянки в м. Бердянськ» та обговорення його на засіданнях робочої групи з дотримання принципів державної регуляторної політики; земельній комісії та комісії з питань визначення та відшкодування збитків, заподіяних територіальній громаді міста внаслідок порушення вимог земельного законодавства.

– затвердження проекту регуляторного акта „Про внесення змін в Перелік розмірів орендної плати за земельні ділянки в м. Бердянськ” на засіданні сесії міської ради;

– оприлюднення даного регуляторного акта у засобах масової інформації;

– укладання додаткових угод до діючих договорів оренди землі, розмір орендної плати згідно яких не відповідає змінам законодавства;

– здійснення моніторингу надходжень до місцевого бюджету коштів від оренди землі.

Таким чином, дія даного регуляторного акта дасть змогу зміцнити ресурсну базу міського бюджету.

Запропонований вихід із ситуації, що склалася, відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, ефективності, збалансованості, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта

На дію цього регуляторного акта можуть вплинути зміни в діючому законодавстві, які стосуються як порядку оформлення земельних ділянок в оренду, так і порядку справляння орендної плати за землю. Це може бути зміна граничних розмірів орендної плати за землю, в тому числі і в залежності від напрямків функціонального використання землі.

Крім того, на дію регуляторного акту негативно можуть вплинути економічна криза або значні темпи інфляції. Ці фактори можуть вплинути на кількість орендарів землі, які за функціональним призначенням мають значні за розміром ставки орендної плати.

Позитивно на дію цього регуляторного акта може вплинути спрощення порядку оформлення та державної реєстрації договорів оренди землі та додаткових угод до них.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта.

Впровадження даного регуляторного акта не потребує додаткових витрат місцевого бюджету. Для орендарів землі міста впровадження даного регуляторного акта передбачає збільшення витрат на сплату оренди землі та реєстрацію додаткової угоди до договору оренди землі на предмет зміни розміру орендної плати за землю.

Державний нагляд та контроль за додержанням вимог акта

Контроль за дотриманням вимог акта здійснюватиметься відповідно до чинного законодавства на етапі укладання договорів оренди землі, в тому числі додаткових угод до них управління земельних правовідносин виконкому та Держземагенством, на етапі справляння орендної плати - Бердянською об'єднаною державною податковою інспекцією.

На даний час немає об'єктивних обставин, які б перешкождали впровадженню та виконанню вимог цього регуляторного акта органами влади, фізичними і юридичними особами, запровадження регуляторного акта не передбачає заподіяння шкоди у наслідку його дії.

6. Очікувані результати прийняття регуляторного акта

Аналіз вигод та витрат

Впровадження в дію даного проекту регуляторного акта дає можливість отримати наступні вигоди та витрати суб'єктів господарювання, громадян, органів місцевого самоврядування.

Аналіз вигод та витрат проекту рішення.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Орендарі земельних ділянок	Прозорість дій органу місцевого самоврядування. Відсутність неузгодженості з діючим законодавством	-Збільшення орендної плати за земельні ділянки зайняті житлом, городами, гаражними кооперативами, зоопарками, а також земельні ділянки для потреб сільськогосподарського виробництва та об'єктів альтернативної енергетики, витрати, пов'язані з державною реєстрацією додаткових угод до договорів оренди землі

Органи місцевого самоврядування	Отримання додаткових надходжень до бюджету у сумі 1 200 тис.грн, можливість збільшення витрат на фінансування покладених на органи місцевого самоврядування повноважень.	Процедура розробки регуляторного акта (витрати робочого часу спеціалістів пов'язані з підготовкою регуляторного акта), укладання додаткових угод до договорів оренди землі, витрати на листування з орендарями на предмет необхідності внесення змін в договори оренди землі
Громадяни	Надходження коштів від оренди землі, будуть спрямовані на вирішення соціальних проблем населення міста.	—

Позитивним наслідком прийняття проекту рішення є збільшення надходжень до бюджету місцевого самоврядування. У 2014 році очікується отримання додаткових 500 тис.грн. від оренди землі.

Додаткового фінансування з бюджету введення в дію запропонованого регуляторного акта не потребує, оскільки здійснюватиметься в межах повноважень відповідних органів, під час укладання договорів оренди землі та додаткових угод до них на зміну нормативної грошової оцінки землі або подовження терміну оренди землі. Але потребує витрат деяких орендарів землі, які мають укласти та зареєструвати додаткові угоди до договорів оренди землі в частині зміни ставки орендної плати. При цьому територіальна громада міста в цілому буде мати можливість покращити інфраструктуру міста за рахунок додаткових надходжень від оренди землі.

7. Строк дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта має постійний характер з моменту набрання ним чинності, з можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства, чи в інших необхідних випадках.

8. Показники результативності регуляторного акта.

Для визначення результативності цього регуляторного акта пропонується встановити такі *статистичні показники*:

1. Обсяг надходжень від оренди землі, до бюджету міста, пов'язаний з дією акта, тис.грн.;
2. Кількість суб'єктів господарювання та громадян, на яких поширюватиметься дія акта;
3. Розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та громадянами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

4. Час, що витрачається суб'єктами господарювання та громадянами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

5. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та громадян з основних положень акта;

6. Кількість договорів оренди земельних ділянок, які потребують змін;

7. Кількість укладених додаткових угод щодо зміни розміру орендної плати за землю;

8. Додаткові надходження орендної плати за землю, тис.грн.

Для визначення ступеня досягнення очікуваних результатів та цілей регулювання слід застосувати прогностичні показники результативності.

Прогностичні значення статистичних показників:

Назва показника	2014 рік
Обсяг надходжень від оренди землі, тис.грн.	124,1
Кількість суб'єктів господарювання	217
Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та громадян з основних положень акта.	100%
Кількість договорів оренди землі, які потребують зміни ставки орендної плати	241
Кількість укладених додаткових угод щодо зміни розміру орендної плати за землю.	120
Додаткові надходження, тис.грн.	500

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

Базове відстеження результативності буде здійснюватись до дати набрання чинності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторного акта.

З огляду на показники результативності, визначені у попередньому розділі аналізу впливу регуляторного акта, відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися статистичним методом.

У рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз показників, що визначені у попередньому розділі регуляторного акта.

При проведенні відстеження результативності даного регуляторного акта будуть використовуватися офіційні статистичні дані.

Заходи	Відповідальний за виконання
1. Аналіз інформації щодо суми надходжень до місцевого бюджету від оренди землі.	Фінансове управління виконкому

2.Надання інформації щодо кількості укладених договорів оренди землі за новими ставками та додаткових угод щодо зміни розмірів орендної плати за землю.	Управління земельних правовідносин
3.Проведення відстеження рівня поінформованості суб'єктів господарювання та громадян з основних положень акта	Управління земельних правовідносин
4.Надання інформації щодо розміру коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та громадянами, пов'язаними з виконанням вимог акта	Фінансове управління виконкому
5.Надання інформації щодо кількості суб'єктів господарювання	Фінансове управління виконкому
6.Аналіз інформації щодо додаткових надходжень	Фінансове управління виконкому
7.Надання інформації щодо кількості договорів оренди землі, які потребують зміни ставки орендної плати	Фінансове управління виконкому
8.Надання інформації щодо часу, що витрачається суб'єктами господарювання та громадянами, пов'язаними з виконанням вимог акта	Фінансове управління виконкому

Заступник міського голови

А.А.Степаненко

Начальник фінансового управління

А.М.Абросімов

Ступіна А.Л. 35230