

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення міської ради
«Про встановлення ставок земельного податку, розміру орендної плати
та пільг зі сплати за землю на території міста Кривого Рогу»**

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінка важливості цієї 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 відповідно до чинного законодавства.

Згідно з Податковим кодексом України:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні є об'єктами оподаткування;

- підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства;

- ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки;

- ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності);

- розмір та умови внесення орендної плати встановлюється у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків і не може бути більшою 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Проблема, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин полягає у визначенні конкретних розмірів ставки податку та орендної плати за використання земель, що перебувають у власності територіальної громади міста, виходячи з основних засад податкового та антимонопольного законодавств України.

Запропонований регуляторний акт має вплив на громадян та суб'єктів господарювання, які здійснюють підприємницьку діяльність у межах міста та мають в користуванні або власності земельні ділянки.

2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання

Оскільки основними засадами податкового та антимонопольного законодавств України є:

- загальність оподаткування;

- рівність усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації, забезпечення однакового підходу до всіх платників податків;

- фіскальна достатність;
 - установлення податків та зборів у спосіб, який не впливає на збільшення або зменшення конкурентоздатності платника податків, та інше, ставки податку та розмір орендної плати, визначені у відсотках від нормативної грошової оцінки земель, мають відповідати вказаним засадам, а розміри пільг, що надаються окремим категоріям землекористувачів та землевласникам, відповідати засадам соціальної справедливості та не впливати на господарську діяльність суб'єктів господарювання.

Податкове законодавство не передбачає конкретного розміру ставок податку та орендної плати, а надає органам місцевого самоврядування повноваження щодо їх встановлення в межах, визначених законодавством. Крім того, органи місцевого самоврядування наділені повноваженнями щодо встановлення пільг відносно певних категорій землевласників і землекористувачів. Тому, тільки відповідним рішенням міської ради, ухваленим у терміни, визначені податковим законодавством України, можливо розв'язання визначеної проблеми.

Інших механізмів, у тому числі й ринкових, спрямованих на її розв'язання, в Україні на сьогоднішній день не існує.

3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього

Діючим регуляторним актом, що регулює визначення ставок податку за земельні ділянки в місті, є рішення міської ради від 26.06.2013 №2088 «Про ставки податку за земельні ділянки на території м. Кривого Рогу», зі змінами, унесеними рішенням міської ради від 25.06.2014 №2778.

Визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього, оскільки стаття 275 Податкового кодексу України, на підставі якої він розроблявся, втратила чинність (Закон України від 28.12.2014 №71-VIII).

4. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта

Регулювання впливає на інтереси кожного з 3 учасників регуляторного процесу: територіальної громади, суб'єктів господарювання, у користуванні яких перебувають земельні ділянки, органів місцевого самоврядування:

<i>Сфера інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
1	2	3
Територіальна громада міста	Визначення обґрунтованих ставок земельного податку та розміру орендної плати за користування земельним ресурсом, що належить територіальній громаді міста. Спрямування фінансового ресурсу,	Додаткові витрати відсутні

	отриманого від користування земельними ділянками на соціально-економічний розвиток міста	
Суб'єкти господарювання	Економічне стимулювання раціонального та ефективного використання земельних ділянок з урахуванням їх містобудівної цінності, функціонального призначення та вартості	Обов'язкові платежі податкового характеру, визначені чинним податковим законодавством України. Разові витрати часу, пов'язані з оформленням прав користування земельними ділянками
Органи місцевого самоврядування	Стимулювання раціонального та ефективного землекористування. Залучення інвестицій у поліпшення території міста та розвиток соціальної й інженерної інфраструктури	Витрати на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста

У результаті запровадження регуляторного акта додаткові витрати суб'єктів господарювання не передбачаються, оскільки витрати, пов'язані з отриманням витягу з технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земель, необхідного для вкладання і державної реєстрації договорів оренди, передбачені чинним законодавством України.

5. Визначення цілей державного регулювання

Метою цього регуляторного акта є встановлення ставок земельного податку, розмірів орендної плати та пільги зі сплати за користування земельними ділянками.

Крім того, створення рівноцінних умов користування земельним ресурсом територіальної громади для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності та виду економічної діяльності, та встановлення пільг щодо плати за землю для певних категорій користувачів земельними ділянками.

6. Визначення та оцінка всіх прийнятних альтернативних способів досягнення визначених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин

Перша альтернатива. Оскільки чинне законодавство України визначає обов'язковість платного користування земельними ділянками та установлює, що розмір платежу визначається у відсотках тільки від нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів, альтернативою запропонованому регуляторному акту можуть бути тільки матеріали нормативних грошових оцінок, які раніше використовувалися в процесі врегулювання розміру та видів обов'язкових податкових платежів, а саме: грошова оцінка земель, виконана Українським державним науково-дослідним

інститутом проектування міст «Діпромiсто» станом на 01.01.2004 і станом на 01.01.2008.

Ця альтернатива є неприйнятною, оскільки по-перше, указані грошові оцінки не відображають реальної вартості земель станом на 01.01.2015 і їх застосування призведе до фінансових втрат територіальної громади; по-друге, сплинув законодавчо встановлений термін їх застосування (5 – 7 років).

Друга альтернатива. Збереження існуючого стану, за якого плата за землю буде розраховуватися на підставі рішення міської ради від 26.06.2013 №2088 «Про ставки податку за земельні ділянки на території м. Кривого Рогу», зі змінами, унесеними рішенням міської ради від 25.06.2014 №2778.

Вирішення проблеми таким чином неможливе, оскільки прийнятий у 2013 році й діючий у 2014 році регуляторний акт не відповідає вимогам Податкового кодексу України в редакції 2015 року й не дає можливості визначити розміри ставок податку та орендної плати за земельні ділянки.

7. Аргументація щодо переваг обраного способу досягнення визначених цілей

Досягнення задекларованих цілей можливе лише завдяки ухваленню рішення міської ради «Про встановлення ставок земельного податку, розміру орендної плати та пільг зі сплати за землю на території міста Кривого Рогу», оскільки дозволить забезпечити:

- дотримання вимог чинного законодавства України;
- використання земельного ресурсу в інтересах територіальної громади міста, запобігання втратам міського бюджету;
- раціональне та ефективне використання земельних ділянок;
- забезпечення правового врегулювання майнових відносин членів територіальної громади.

8. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначених проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта

Розв'язання визначених проблем забезпечать такі механізми та заходи:

- запровадження чіткого й прозорого визначення вартості кожної земельної ділянки у залежності від її містобудівної цінності, розташування в межах економіко-планувальної зони міста, напрямку господарського використання;
- розрахунок розмірів земельного податку та орендної плати за землю у відповідності до вимог чинного законодавства України;
- проведення відстежень результативності дії регуляторного акта та внесення, у разі необхідності, змін і доповнень до нього;

9. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта

Досягнення вищезазначених цілей можливе завдяки ухваленню запропонованого регуляторного акта, оскільки запропоновані ним розміри ставок податку та орендної плати за користування земельними ділянками в

найбільшій мірі відповідають основним засадам податкового та антимонопольного законодавств України.

10. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, територіальної громади, органів місцевого самоврядування

Встановлення розмірів ставки земельного податку й орендної плати за користування земельними ділянками у відсотках від нормативної грошової оцінки земель міста враховує вимоги діючого податкового та антимонопольного законодавства щодо залежності розміру обов'язкових податкових платежів від містобудівної цінності й напрямків господарського використання земель. При цьому, усі суб'єкти господарювання знаходяться в рівних економічних умовах, незалежно від місцезнаходження земельних ділянок та цілей їх використання.

Для більшості суб'єктів господарювання впровадження регуляторного акта буде пов'язане зі здійсненням державної реєстрації нових договорів оренди землі та додаткових угод до діючих договорів.

Платежі за землю податкового характеру є обов'язковими для землекористувачів.

Витрати органів місцевого самоврядування взагалі відсутні.

11. Обґрунтування щодо вигод, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені

Не всі вигоди, що виникнуть унаслідок дії запропонованого регуляторного акта, можуть бути кількісно визначені. Серед них: створення умов для економічного стимулювання ефективного та раціонального використання земельних ділянок, інвестиційна привабливість міста.

12. Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання, які повинні впроваджувати та виконувати їх

Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів органів місцевого самоврядування, окрім здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель на території міста, а суб'єкти господарювання мають здійснювати плату за землю на підставі нормативної грошової оцінки земель міста в розмірах, визначених податковим законодавством України та цим регуляторним актом. Крім того, суб'єкти господарювання мають здійснювати оплату державної реєстрації договорів оренди землі й додаткових угод до них у терміни та в обсягах, визначених чинним законодавством України.

13. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

Існує ризик впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта, оскільки на теперішній час на державному рівні доволі

активно ведеться перегляд законодавчих норм, що регулюють податкові та земельні відносини.

Але, при виникненні змін у чинному законодавстві України та за результатами відстеження результативності дії запропонованого регуляторного акта, якщо такі впливатимуть на його дію, до нього будуть уноситися відповідні коригування.

14. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акта

Термін початку дії запропонованого регуляторного акта встановлюється з 01.01.2016 і діє:

- на законодавчо визначений період дії нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (5 – 7 років);
- до покращення економічної ситуації (у частині розміру понижувального коефіцієнту).

15. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Головними показниками результативності дії запропонованого регуляторного акта є:

- обсяг надходжень коштів до міського бюджету від плати за землю;
- фінансування програм соціально-економічного розвитку міста та сфери міського господарства;
- коливання обсягів внутрішніх та зовнішніх інвестиції у соціально-економічний розвиток міста.

Відповідно до частини 5 статті 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень поінформованості суб'єктів господарювання, фізичних осіб з основних положень рішення визначається чисельністю осіб, які ознайомляться з ним. Для мешканців Кривого Рогу такими джерелами інформації є:

- Криворізька міська комунальна газета «Червоний гірник»;
- офіційна веб-сторінка виконкому Криворізької міської ради в мережі Інтернет, підрозділ «Регуляторна політика» розділу «Законодавство України» www.kryvyrih.dp.ua, портал «Криворізький ресурсний центр», сайти виконкомів районних у місті рад (Тернівської, Жовтневої, Саксаганської, Довгинцівської, Держинської, Центрально-Міської, Інгулецької): www.dzr.dp.ua, www.dlgr.ho.ua, www.zhrrkrog.dp.ua, <http://ing-org.dp.ua>, <http://srvk.org.ua>, www.trnvk.dp.ua, <http://vykonkom-tsmkr.gov.ua>).

16. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності дії регуляторного акта в разі його прийняття

Результативність дії регуляторного акта буде відстежуватися шляхом здійснення моніторингу за:

- рівнем надходжень від плати за землю до міського бюджету;
- кількістю вкладених договорів оренди земельних ділянок;
- станом фінансування програм соціально-економічного розвитку, сфери міського господарства, залучення інвестицій у поліпшення території міста.

Базове відстеження результативності дії рішення буде здійснено через 6 місяців після набуття ним чинності.

Повторне відстеження планується провести через рік.

Періодичні відстеження (тільки в разі необхідності) планується проводити раз на кожні наступні 3 роки, починаючи з дня закінчення заходів щодо повторного відстеження результативності дії рішення.

У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань, вони будуть усунені шляхом унесення відповідних змін до регуляторного акта.

Аналіз регуляторного акта розроблено на виконання вимог статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Зворотний зв'язок:

поштова адреса: пр-т Металургів, 36б, м. Кривий Ріг, 50101, каб. 217, Бризецький Олександр Федорович – начальник управління земельних ресурсів виконкому міської ради, тел.(0564)74-24-33;

електронна адреса: v.ground@kryvyirig.dp.ua.

***Начальник управління земельних
ресурсів виконкому міської ради***

О.Бризецький