

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення міської ради
«Про затвердження технічної документації
з нормативної грошової оцінки земель міста Кривого Рогу»**

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

Статтею 13 Закону України «Про оцінку земель» встановлена обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної чи комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Статтею 18 цього ж Закону визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше 1 раз на 5 – 7 років.

Підпунктом 271.1.1 пункту 271.1 статті 271 Податкового кодексу України (зі змінами, унесені Законом України від 28.12.2014 №71-VIII) визначено, що базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації.

Статтями 274 і 288 Податкового кодексу України визначено, що ставка земельного податку та розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюються у відсотках саме від їх нормативної грошової оцінки.

З 01.01.2014 місто Кривий Ріг набуло статус міста, де грошова оцінка земель не проведена.

Проблемами, що існують і можуть бути вирішені тільки з ухваленням запропонованого проекту рішення міської ради, є:

- ставки земельного податку, визначені у відповідності до Податкового кодексу України в редакції до 01.01.2015, не можуть бути застосовані на майбутнє, оскільки стаття 275 кодексу, якою вони були передбачені, взагалі виключена;
- громадяни не можуть реалізувати своє законне право на міну, спадкування та дарування земельних ділянок і нерухомості, що на них розташована;

- містобудівна цінність земельних ділянок (перспективність їх комерційного використання, транспортна й пішохідна доступність, рівень щільності забудови й облаштування, забезпеченість соціальною та інженерною інфраструктурою тощо) та відображення їх дійсної ринкової вартості з урахуванням напрямків господарського використання – не можуть бути враховані в повній мірі.

Запропонований регуляторний акт має вплив на 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

Статтею 206 Земельного кодексу України визначено, що користування землею в Україні є платним.

Оскільки базою оподаткування визначена тільки нормативна грошова оцінка земельних ділянок, а ставка земельного податку та розмір орендної плати за користування земельними ділянками визначаються у відсотках саме від нормативної грошової оцінки, єдиним шляхом урегулювання земельних відносин у межах населених пунктів є затвердження та введення в дію нормативної грошової оцінки земель.

Інших механізмів, у тому числі й ринкових, спрямованих на розв'язання визначеної проблеми, 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, виключена з кодексу (Закон України від 28.12.2014 №71-VIII).

Таким чином, проблема може бути розв'язана за допомогою цього регуляторного акта, який визначає нормативну грошову оцінку земель міста.

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 міста, 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	<p>Економічне стимулювання ефективного та раціонального використання земельних ділянок, визначення їх ринкової вартості.</p> <p>Визначення розміру рентного доходу від власного земельного ресурсу.</p> <p>Визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом України.</p> <p>Визначення витрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва</p>	<p>Додаткові витрати відсутні, крім витрат, пов'язаних з оформленням громадянами права власності (користування) на земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України</p>
Суб'єкти господарювання	<p>Економічне стимулювання раціонального та ефективного використання земельних ділянок з урахуванням їх містобудівної цінності, функціонального призначення та вартості</p>	<p>Обов'язкові платежі, пов'язані з виготовленням витягу з технічної документації за конкретною земельною ділянкою.</p> <p>Витрати часу, пов'язаного з оформленням витягу з технічної документації</p>
Органи місцевого самоврядування	<p>Стимулювання раціонального та ефективного землекористування.</p> <p>Залучення інвестицій у поліпшення території міста та розвиток соціальної й інженерної інфраструктури</p>	<p>Витрати на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста</p>

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, передбачені чинним законодавством України.

5. Визначення цілей державного регулювання

Цілями регуляторного акта є визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до вимог Податкового кодексу України.

Крім того, створення в місті сприятливих і рівних умов для діяльності суб'єктів господарювання шляхом визначення економіко-планувальних зон і факторів, що враховують розташування земельних ділянок, залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту в загальнодержавній,

регіональній і місцевій системах виробництва та функціональне використання земельної ділянки.

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, що 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 «Діпромісто», станом на 01.01.2004 і станом на 01.01.2008.

Ця альтернатива є непринятною, 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 розраховуватиметься 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 ухвалений 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 затвердження технічної документації з грошової оцінки земель 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 міста.

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 визначеної 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;
- залучення інвестицій у розвиток міста у зв'язку з більш ефективним та раціональним використанням земельних ділянок, прозорим і зрозумілим визначенням їх ринкової вартості.

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

Досягнення вищезазначених цілей можливе завдяки ухваленню запропонованого регуляторного акта, оскільки нормативна грошова оцінка земель міста в найбільшій мірі визначає величину рентного доходу в залежності від мети використання земельної ділянки та її містобудівної цінності.

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

Затвердження нормативної грошової оцінки земель міста надає можливість встановлення розмірів ставки земельного податку й орендної плати за користування земельними ділянками у відповідності до діючого податкового законодавства та в залежності 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 в зв'язку з упровадженням регуляторного акта пов'язані з витратами на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста.

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. 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 дії запропонованого регуляторного акта встановлюється на законодавчо визначений період дії нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (5 – 7 років).

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 при практичному застосуванні нормативної грошової оцінки земель міста;
- фінансування програм соціально-економічного розвитку міста та сфери міського господарства;
- коливання обсягів внутрішніх і зовнішніх інвестицій 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.kryvyirih.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 у разі його прийняття

Результативність дії регуляторного акта буде відстежуватися шляхом здійснення моніторингу за:

- рівнем надходжень від плати за землю до міського бюджету;
- 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 нерегульованих 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@kryvyirih.dp.ua.

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

О.Бризецький