

**Аналіз**  
**регуляторного впливу проекту рішення міської ради**  
**“Про ставки орендної плати за землю**  
**на території Новокаховської ОТГ на 2022 рік”**

**Регуляторний орган:** Новокаховська міська рада

**Розробник:** відділ земельних відносин та комунальної власності спільно із відділами управління комунального майна, інфраструктури старостинських округів виконавчого комітету Новокаховської міської ради.

Контактні телефони: (05549)90038; (05549) 7-61-29; (05546) 5-38-02; (05546) 5-26-94

Аналіз регуляторного впливу (надалі Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої КМУ від 11.03.2004 „Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту” (із змінами, внесеними згідно з постановою КМУ від 16.12.2015 №1151).

**Мета:** 1. Ефективне використання всіх категорій земель, що забезпечує надходження до бюджету, рівномірне навантаження на орендарів в умовах наявних економічних проблем.

**Обґрунтування:** Згідно із статтею 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають: а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування. Також відповідно до статті 26 Закону України „Про місцеве самоврядування” на підставі вказаних норм земельного законодавства міська рада має право надавати ці землі в оренду. Відповідно до Податкового кодексу України плата за землю належить до місцевих податків та зборів. Статтею 21 Закону України „Про оренду землі” та відповідно до статті 288 Податкового кодексу України встановлено, що орендна плата за земельні ділянки не може бути меншою за розмір земельного податку встановленого для відповідної категорії земель на території міста Нова Каховка старостинських округів та не може перевищувати 12 відсотків їх нормативної грошової оцінки. За земельні ділянки, які належать до комунальної власності Новокаховської міської ради, орендна плата визначається виходячи із розміру нормативної грошової оцінки таких ділянок.

При визначенні розміру орендної плати за землю в основу покладались планові показники наповнення бюджету, але при цьому пропонується визначати суму оренди, що була б економічно обґрунтованою і прийнятною для орендарів, враховуючи факт застосування нормативної грошової оцінки відповідно до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Нова Каховка, розроблену Українським Державним науково-дослідним інститутом ім. Білоконя „Діпромісто”, до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Веселе, розроблену приватним підприємством „Лімтера”, яка затверджена рішенням 8-ї сесії Веселівської сільської ради 6-го скликання від 30.08.2011 року №85 „Про затвердження Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Веселе”, до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель селища міського типу Дніпряни, села Нові Лагері, села Піщане, розробленою „Херсонським науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою”, яка затверджена рішенням Дніпрянської селищної ради від 29.08.2012 року №213, села Корсунка розробленою КТ НВФ „Нові технології” та затверджена від 03.12.2012 року, №239, до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель селища міського типу Дніпряни, села Нові Лагері, села Піщане, розробленою „Херсонським науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою”, яка затверджена рішенням Дніпрянської селищної ради від 29.08.2012 року №213, села Корсунка розробленою КТ НВФ „Нові технології” та затверджена від 03.12.2012 року №239, до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель смт. Козацьке, Бериславського району Херсонської області, розробленою приватним підприємством

„ЛІМТЕРРА”, яка затверджена рішенням 23-ї сесії Козацької селищної ради 6-го скликання від 24.12.2012 року №267 „Про затвердження Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель смт. Козацьке Козацької селищної ради Бериславського району Херсонської області” та введена в дію з 01 січня 2014 року до Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Райське розроблену державним підприємством „Херсонський науково-дослідний інститут землеустрою”, яка затверджена рішенням 61-ї сесії Райської сільської ради 6-го скликання від 26.06.2015 року №426 „Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Райське м. Нова Каховка Херсонської області”, населених пунктів Тополівка, Обривка та Маслівка, розроблену державним підприємством „Херсонський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою”, яка затверджена рішенням 6-ї сесії Райської сільської ради 6-го скликання від 27.01.2011 року №32 „Про затвердження Технічних документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Райської сільської ради”.

По місту Нова Каховка зв'язку із збільшенням розміру базової нормативної грошової оцінки земельних ділянок у м. Нова Каховка з 50,30 грн/кв.м (з врахуванням добутку коефіцієнтів з 1999 по 2009 роки) до 144,29 грн/кв.м (з врахуванням коефіцієнту індексації за 2009 – 2010 роки 1,22) у 2011 - 2012 роках значно збільшилися надходження від орендної плати за землю, у 2013 році рівень надходжень від оренди землі фактично залишився на рівні минулого року. В 2017 році надходження від орендної плати практично не перевищують аналогічні періоди в 2016 році. Так як індексацію нормативної грошової оцінки було встановлено окремим законодавчим актом на рівні 1,06. (6% від минулого року) В 2018 році збільшення надходжень було здійснено виключно через скасування економічних зон та підвищення оренди для користувачів в центральній зоні міста. У 2018 році стало зрозуміло, що поділ території міста на зони втратив свою актуальність і найбільшу орендну плату повинні сплачувати користувачі земельних ділянок у центральній зоні міста де нормативна оцінка є найвищою (більше 2000 грн/кв.м.). Крім того значна кількість орендарів набувають право користування шляхом земельних торгів тобто їх ставка орендної плати є постійною на весь термін дії договору і лише індексується відповідно до статті 289 Податкового кодексу України. Для застосування рівномірного навантаження в 2019 році на орендарів, в місті Новій Каховці було запропоновано залишити рівень орендної плати з деякими уточненням виходячи з наявного цільового використання (відсоток зростання в середньому на 10%). За 2014-2016, 2019-2021 роки рівень надходження орендної плати знизився, в зв'язку із скороченням кількості орендарів, а інтенсивне оформлення нових договорів оренди не відбувалось з багатьох причин (фактична відсутність потенційно цікавих для інвестицій ділянок, економічна криза, спад фінансових можливостей потенційних орендарів, банкрутство деяких промислових підприємств та інше). Дуже негативний вплив на стан економічного розвитку орендних відносин має триваюча пандемія COVID -19, що значно скоротило надходження від орендної плати за комунальні землі по м. Нова Каховка за 2020-2021 роки.

По Веселівському старостинському округу зв'язку із збільшенням розміру базової нормативної грошової оцінки земельних ділянок з 29,59 грн/кв.м (з врахуванням добутку коефіцієнтів з 2003 по 2010 роки) до 41,66 грн/кв.м (з врахуванням коефіцієнту індексації за 2011 – 2017 роки) у 2011 – 2017 роках значно збільшилися надходження орендної плати за землю юридичних та фізичних осіб, а у 2018 році рівень надходження орендної плати за землю знизився, в зв'язку із скороченням кількості орендарів.

З 2019 року оформлення нових договорів оренди не відбувалось через відсутність потенційно цікавих для інвестицій ділянок, економічна криза, спад фінансових можливостей потенційних орендарів та інше. У 2019 році збільшились надходження по орендній платі за землю. Це було здійснено через підвищення оренди для користувачів в центральній зоні села та оформлення 14 нових договорів оренди. Збільшення розміру

орендної плати за землю відбувалось за рахунок індексації нормативної грошової оцінки землі, яка з 2011 року збільшилась на 41 % .

Для застосування рівномірного навантаження у 2022 році на орендарів, в селищі Веселе пропонується залишити рівень орендної плати з деякими уточненнями, виходячи з наявного цільового використання, залишивши діючими ставки 2021 року.

По Дніпрянському старостинському округу запропоновано підвищити всі ставки орендної плати за землі комунальної власності в середньому на 1%, що обумовлено фактичними показниками інфляції на загальнодержавному рівні та малою чисельністю договорів комунальної власності, що є потенційними платниками та є потенційно можливим для платників. В цілому по округу не змінюється кількість договорів, що не дозволить значно підвищити дохід бюджету за рахунок надходжень від орендної плати за землі комунальної власності.

По Райському старостинському округу питання встановлення ставок орендної плати за землі комунальної власності пропонується не значно підвищити порівняно із 2021 роком. Переглянути у 2022 році після завершення процедури передачі земель із державної до комунальної власності це дозволить більш оптимально розрахувати навантаження на кожного платника орендної плати із врахуванням фактичної економічної ситуації.

По Козацькому старостинському округу пропонується встановити ставки на рівні 2021 року, що дозволить зберегти загальну кількість діючих договорів оренди земель комунальної власності та забезпечить сталу оплату нарахованих зобов'язань.

В зазначеному проекті рішення класифікація здійснюється чітко з прив'язкою до кодів цільового призначення визначених Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 №548 - для спрощення нарахування оренди. Таке визначення є економічно обґрунтованим в зв'язку із різницею коефіцієнтів локальних факторів та місця розміщення, що є складовою розміру нормативної грошової оцінки.

Керуючись Законом України „Про оренду землі”, Земельним кодексом України, методичними рекомендаціями щодо організації оренди землі, які схвалені науково-технічною радою Держкомзему України від 26.02.1999 року основними критеріями визначення орендної плати взято:

1. Згідно статтею 22 Закону України „Про оренду землі” орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній та комунальній власності, справляються виключно в грошовій формі.
2. У відповідності до статті 21 Закону України „Про оренду землі” ставка орендної плати прямо пропорційно залежить від розміру нормативної грошової оцінки.
3. Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, в певному проміжку визначеному законодавством.
4. Не може бути меншою за розмір земельного податку встановленого для відповідної категорії земель на території міста Нова Каховка не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

#### **Мета та завдання регулювання**

Мета регулювання – це встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Новокаховської ОТГ відповідно до вимог законодавства України.

Завданням проекту регуляторного акту є встановлення оптимальних розмірів орендної плати відповідно до цільового призначення з врахуванням рентабельності того чи іншого виду діяльності без урахування економічних зон, які визначено відповідно до економіко-планувальних зон зазначених в технічних документаціях з нормативної грошової оцінки населених пунктів Новокаховської ОТГ.

**Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:**

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	✓	
Держава	✓	
Суб'єкти господарювання,	✓	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва*	✓	

**Альтернативи**

1. **Підвищення розміру орендної плати.** Збільшення ставок орендної плати призведе до збільшення заборгованості та до закриття підприємств, зокрема промислових.

*1. Визначення та оцінка прийнятих альтернативних способів досягнення цілей, аргументація переваг обраного способу.*

Можливі способи досягнення цілей	Оцінка способу	Причини відмови від альтернативних способів/аргументи щодо переваги обраного способу
Встановлення орендної плати у розмірі від розміру податку до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок	- відповідає вимогам чинного законодавства; - дозволяє розподілити податкове навантаження на орендарів рівномірно, виходячи із фактичних можливостей	- забезпечує досягнення визначених цілей державного регулювання за рахунок різного цільового призначення
Встановлення орендної плати у розмірі від розміру податку до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, де привабливим буде розмір орендної плати приблизений до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельних ділянок	- відповідає вимогам чинного законодавства; - забезпечує максимально можливі надходження до місцевих бюджетів; - збільшує податкове навантаження на орендарів, яке в свою чергу призводить до виникнення заборгованості по сплатам за землю.	Максимальний розмір орендної плати застосовується у над рентабельних видах діяльності

Обраний спосіб	<ul style="list-style-type: none"> <li>- відповідає вимогам чинного законодавства;</li> <li>- забезпечує належні надходження до місцевих бюджетів;</li> <li>- забезпечує досягнення цілей державного регулювання;</li> <li>- стимулює ефективне землекористування в місті</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- забезпечує принцип державної регуляторної політики;</li> <li>- повністю розв'язується проблема та досягаються поставлені цілі.</li> </ul>
----------------	--	--

### Аналіз доцільності прийняття рішення

Впровадження регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, а також відносин між орендодавцем та орендарями шляхом прийняття вищезазначеного рішення надає можливість:

- наповнення бюджету міста;
- встановлення оптимальних розмірів орендної плати відповідно до цільового призначення з врахуванням рентабельності того чи іншого виду діяльності;
- збереження обсягу видатків для забезпечення життєдіяльності міста;
- здійснення якісного планування та прогнозування надходжень від оренди землі при формуванні бюджету міста.

### Прогноз впливу на бізнес-середовище та корупцію

#### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	5	23	1536	3126
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	X	15,99	34,85	49,16	X

Цей документ не створює умови для індивідуального підходу або окремого способу розрахунку орендної плати. Ставки встановлюються лише для певних категорій користувачів. Встановлено порядок, який усуває волю або бажання службовців прийняти рішення щодо встановлення річної орендної плати, перекладаючи рішення на колегіальний представницький орган влади. Документ не створює умов або обставин для корупційних дій.

### Індикатори ефективності

#### Цільова група:

Орендарі земельних ділянок

#### Показники ефективності:

1. Забезпечення планових надходжень від орендної плати за землю в межах існуючої економічної ситуації в країні.
2. Збільшення загальної площі земельних ділянок, наданих в оренду після набуття чинності даного рішення.
3. Кількість договорів оренди земельних ділянок, укладених після прийняття даного рішення.
4. Кількість договорів укладених по результатам земельних торгів.

**Заходи відстеження результативності:**

- Показник №1: Застосування орендних ставок у відповідність до чинного законодавства та з врахуванням існуючої нормативної грошової оцінки.
- Показник №2: Забезпечення планових надходжень до міського бюджету від сплати орендної плати за землю.
- Показник №3: Загальна площа земельних ділянок, наданих в оренду.
- Показник №4: Кількість договорів земельних ділянок, укладених після прийняття даного рішення. (при повторному відстеженні).

**Термін проведення повторного дослідження:** через 6 місяців та через 1 рік після набрання чинності цим регуляторним актом.

**Оцінка впливу основних зовнішніх факторів на дію акту:**

- забезпечення достатнього рівня реальних доходів місцевих бюджетів та вдосконалення економічних відносин в місті з врахуванням існуючої нормативної грошової оцінки відповідно до існуючої технічної документації та застосування обґрунтованих ставок. Стабільний реальний доход місцевого бюджету зумовить зростання економічної активності в місті.

**Оцінка можливості впровадження та виконання вимог акту.**

Ресурсні можливості для впровадження та виконання вимог акту оцінюються як достатні.

**Характеристика механізму компенсації можливої шкоди в разі настання очікуваних наслідків дії акту.**

Дія акту зумовлює зменшення обігових коштів суб'єктів господарювання. Можливе зростання заборгованості з орендної плати за землю та зменшення кількості орендарів та площі орендованих земель. Також стимулюється процес приватизації шляхом викупу земельних ділянок для наповнення бюджету розвитку міста.

**Періодичність здійснення державного контролю та нагляду за додержанням вимог акту:** згідно з планами контрольної роботи державного податкового органу м. Нова Каховка та відділу економіки та фінансового аналізу.

**Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акту із застосуванням методу аналізу вигод та витрат.**

У зв'язку з прийняттям регуляторного акту очікується збереження надходжень до місцевих бюджетів на рівні 2021 року та незначне збільшення ( в разі відсутності великих обсягів орендованих земель комунальної власності, на яких розміщено приватне майно). Строк дії регуляторного акту обмежений 2022 роком, якщо інше не буде передбачено законом.

**Визначення прогнозних значень показників результативності регуляторного акту та відстеження результативності регуляторного акту.**

Новокаховська міська рада приймає даний регуляторний акт, з метою визначення розміру ставок орендної плати за користування землею у місті Нова Каховка у відповідності з положенням статті 288 Податкового кодексу України та з метою економічної обґрунтованості розміру орендної плати.

Перший заступник  
міського голови

Олег ТАРАБАКА