

Аналіз
регуляторного впливу проекту рішення міської ради
„Про ставки орендної плати за землю
на території смт Козацьке на 2021 рік”

Регуляторний орган: Новокаховська міська рада

Розробник: відділ з питань діяльності Козацького старостинського округу Новокаховської об'єднаної громади.

Контактні телефони: (05546)53504.

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі - Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” від 11 вересня 2003 року №1160-IV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308 та визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення міської ради „Про ставки орендної плати за землю на території міста Нова Каховка на 2021 рік”.

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

Плата за землю є важливою умовою підприємницької діяльності. Від досконалості земельних відносин, зокрема рівня орендної плати, залежить зацікавленість суб'єктів у розвитку підприємницької діяльності.

Згідно чинного законодавства в основі визначення плати за земельні ділянки несільськогосподарського призначення лежить грошова оцінка землі, яка встановлюється за визначеною методикою. Орендна плата є формою плати за землю, і на неї теж поширюється даний порядок. Отже, орендна плата повинна визначатися залежно від нормативної грошової оцінки землі.

Податковим кодексом України, Законом України „Про оренду землі” визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

1. Не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки;
2. Не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
3. Може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у пункті 2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

З метою ефективного використання земельних ділянок, отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі, приведення у відповідність із нормами Закону України „Про оренду землі” даним рішенням передбачається привести відносини з оренди землі на території смт Козацьке у відповідність до норм чинного законодавства, встановивши економічно обґрунтовані, справедливі, єдині ставки орендної плати, диференціації ставок в залежності від функціонального призначення земельної ділянки.

2.Ціль регулювання

Ухвалення зазначеного регуляторного акту переслідує декілька цілей:

- задоволення інтересів територіальної громади за допомогою найбільш ефективного землекористування;
- збільшення доходів міського бюджету за рахунок підвищення орендної плати за землю;
- збільшення повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- можливість вирішення питання в рамках правового поля.

Для досягнення цілей необхідна реалізація таких першочергових завдань:

- удосконалення місцевих нормативних актів з регулювання земельних відносин;
- впровадження диференційованих підходів до розрахунку орендної плати.

3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

Альтернативним способом є:

- неприйняття даного регуляторного акта (відмова від регулювання);
- регулювання вищезазначеної проблеми на державному рівні;
- прийняття відділом з питань діяльності Козацького старостинського округу рішення „Про ставки орендної плати за землю на території смт. Козацьке на 2021 рік”.

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона веде до порушень норм діючого законодавства, вирішення проблеми за допомогою другої альтернативи в теперішній час не можливо, оскільки існуюче законодавство не регламентує детальний механізм визначення орендних ставок на земельні ділянки.

Прийняття третьої альтернативи дасть можливість вирішити визначені проблеми в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

Тому вона є прийнятною.

4.Механізм і заходи, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта

Реалізація запропонованого регулювання здійснюється шляхом впровадження наступних заходів:

1. Прийняття місцевого нормативного документу, який в рамках чинного законодавства дає можливість спростити, удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм надання земельних ділянок в оренду.
2. Забезпечення раціонального, ефективного використання земельного фонду селища, методів його оцінки і розрахунків ставок за його використання.
3. Невідкладне оприлюднення нового регулювання в засобах масової інформації з метою громадського обговорення проекту регуляторного акту та надання зауважень та пропозицій від громадськості.
4. Забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за земельні ділянки.
5. Укладання договорів оренди земельних ділянок.

5.Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Запропонований проект рішення не потребує додаткових фінансових витрат ради.

Запровадження даного регулювання покращить умови започаткування та ведення підприємницької діяльності, сприятиме ефективному використанню земельних ресурсів та вкладанню інвестицій в їх господарське освоєння.

Прийняття запропонованого рішення підвищить інформованість орендарів щодо того, у якій послідовності проводиться розрахунок річної орендної плати.

Зовнішніми чинниками, що впливають на дію регуляторного акта є зміни чинного законодавства.

6.Обґрунтування строку дії акта

Строк дії запропонованого регуляторного акту необмежений. При внесенні змін до чинного законодавства, які можуть впливати на дію регуляторного акта, до нього будуть вноситись відповідні зміни, або доповнення.

7. Визначення показників результативності регуляторного акта

Основними показниками результативності запропонованого регуляторного акта буде надходження коштів до міського бюджету від плати за оренду земельних ділянок.

Передбачається збільшення надходжень до бюджету за рахунок впорядкування договірних відносин та визначення справедливих ставок орендної плати.

Рівень інформованості – очікується на рівні до 100% за рахунок оприлюднення регуляторного акта в мережі Інтернет, на офіційному веб-сайті Новокаховської міської ради.

8. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта

З прийняттям даного регуляторного акта вигоди одержать: міська рада, суб'єкти господарювання, населення.

Суб'єкт	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Наповнення доходної частини місцевого бюджету та можливість реалізації соціальних програм внаслідок надходжень до міського бюджету.	Ведення договірної роботи з землекористувачами.
Суб'єкти підприємницької діяльності	Створення рівних умов конкуренції, прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю.	Витрати пов'язані з сплатою розміру орендної плати, податку за користування землею, з необхідністю переукладення договорів оренди землі, які не відповідають вимогам чинного законодавства.
Населення	Прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю.	Відсутні.

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регулювання акта в разі його прийняття

Відстеження результативності даного регуляторного акта буде здійснюватися за допомогою аналізу надходжень до міського бюджету плати за оренду землі на підставі звітних матеріалів та звітності відділу з питань діяльності Козацького старостинського округу.

Оцінка ефективності запропонованого регуляторного акта буде здійснена за підсумками проведення відстеження результативності регуляторного акта.

10. Інформація про спосіб надання зауважень та пропозицій

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, суб'єктів господарювання, їх об'єднань приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення проекту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу за адресою: смт. Козацьке, вул. Шевченко, 18, тел. (05546)5-34-35 відділ з питань діяльності Козацького старостинського округу.

В.о. начальника управління
старостинськими округами

О.В.Сендик