

**Аналіз регуляторного впливу  
до проекту рішення Конотопської міської ради  
«Про внесення змін до рішення міської ради від 28.11.2008 «Про  
встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати»  
(33 сесія 5 скликання)»**

**1.Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання**

**Опис проблеми:**

Законами України «Про оренду землі», «Про плату за землю» передбачено, що орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може бути меншою для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю», для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю» та не може перевищувати 12% від їх нормативної грошової оцінки.

Рішенням Конотопської міської ради від 28.11.2008 «Про встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати» (33 сесія 5 скликання), затверджено коефіцієнти для визначення розміру орендної плати за землю. Підвищуючи коефіцієнти до розміру земельного податку встановлені з врахуванням цільового призначення земельних ділянок.

На сьогодні по міській раді укладено понад 950 договорів оренди землі, вагома частка цих земельних ділянок надавалася в оренду під будівництво об'єктів соціально-побутового призначення.

Проте як показує аналіз майже на 10% земельних ділянок будівництво не завершується у встановлений термін, на 3% ділянок будівництво взагалі не здійснюється. Прямими наслідками затягування процесу будівництва є виникнення непорозумінь з орендарями та втрати яких зазнає міський бюджет від неповного надходження плати за землю.

Для вирішення даної проблеми регуляторним актом передбачається встановлення коефіцієнту до розміру земельного податку для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув. Це дасть змогу задовольнити інтереси територіальної громади міста за допомогою найбільш ефективного використання земельних ділянок, які є у комунальній власності та забезпечити отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі.

**Обґрунтування необхідності регулювання та неможливості розв'язання проблеми за допомогою чинного регулювання.**

В результаті затягування процесу будівництва міський бюджет втрачає надходження у вигляді різниці між мінімальним та максимальним коефіцієнтами, які встановлюються до введення в експлуатацію об'єкту та після.

Отже, існує потреба врегулювання цього питання шляхом: внесення змін до рішення міської ради, яким встановлено діючи на сьогодні коефіцієнти для визначення розмірів орендної плати.

## **2.Цілі державного регулювання**

Проект рішення міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 28.11.2008 «Про встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати» (33 сесія 5 скликання)» спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі АРВ, в цілому. Основними цілями його прийняття є:

- забезпечити ефективне використання земель територіальної громади міста;
- визначити розмір орендної плати для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув і потребує продовження;
- забезпечити надходження до міського бюджету у вигляді різниці між мінімальним та максимальним коефіцієнтами, які встановлюються до введення в експлуатацію об'єкту та після;
- стимулювання вчасного завершення будівництва у місті об'єктів соціально-побутового призначення;
- вдосконалити відносини, між міською радою та суб'єктами господарювання, пов'язані з орендою земельних ділянок.

## **3.Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей**

Під час розробки проекту рішення міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 28.11.2008 «Про встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати» (33 сесія 5 скликання)» було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

Можливі способи досягнення цілей	Оцінка способу	Причини відмови від альтернативних способів/ аргументи щодо переваги обраного способу
Збереження чинного регулювання	<ul style="list-style-type: none"> <li>– неповністю відповідає потребам у вирішенні проблеми;</li> <li>– не дає змогу забезпечити ефективне використання земель територіальної громади міста</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– не повна відповідність принципам державної регуляторної політики;</li> <li>– проблема не розв'язується</li> </ul>
Обраний спосіб (прийняття даного	<ul style="list-style-type: none"> <li>– забезпечує досягнення цілей державного регулювання;</li> <li>– повністю відповідає потребам у вирішенні</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– відповідає вимогам чинного законодавства;</li> <li>– забезпечує реалізацію принципів державної</li> </ul>

регуляторного акта)	проблеми (визначається розмір орендної плати для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув); – забезпечує збільшення надходження до міського бюджету; забезпечує досягнення ефективного використання земель територіальної громади міста	регуляторної політики; – вдосконалює відносини, між міською радою та суб'єктами господарювання, пов'язані з орендою земельних ділянок
---------------------	---	--

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

Для досягнення цілей, визначених у другому розділі АРВ, проектом цього регуляторного акта передбачено розширення переліку земельних ділянок для яких встановлюється коефіцієнт до розміру земельного податку для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув.

Таким чином, дія цього регуляторного акта дасть можливість задовольнити інтереси територіальної громади міста за допомогою найбільш ефективного використання земельних ділянок, які є у комунальній власності та забезпечити отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі.

#### **Організаційні заходи для впровадження регуляторного акта**

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи: забезпечити інформування громадськості про положення регуляторного акта шляхом його оприлюднення у офіційному друкованому засобі інформації міської ради – газеті «Конотопський край» та у мережі Інтернет – на офіційному веб-сайті Конотопської міської ради.

#### **5.Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта**

##### **Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта**

На дію регуляторного акта можуть вплинути зміни в чинному законодавстві. Вплив може мати як позитивний, так і негативний характер (збільшення/зменшення граничних розмірів орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності тощо).

Позитивно на дію регуляторного акта може вплинути підвищення інвестиційної активності суб'єктів господарювання та розвиток економіки міста.

## **Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта**

Впровадження вимог такого регуляторного акта міською радою не потребує додаткових витрат з міського бюджету, оскільки здійснюватиметься в межах наданих повноважень.

Суб'єкти господарської діяльності нестимуть додаткові витрати у разі затягування процесу будівництва на земельних ділянках взятих в оренду під визначені цілі.

### **Нагляд та контроль за додержанням вимог акта**

Нагляд та контроль за додержанням вимог рішення міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 28.11.2008 «Про встановлення коефіцієнтів для визначення розмірів орендної плати» (33 сесія 5 скликання)» здійснюватиметься відділом міської ради, на який покладаються обов'язки у сфері земельних відносин.

## **6.Очікувані результати від прийняття регуляторного акта. Аналіз вигід та витрат**

<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
<b>Сфера інтересів органу місцевого самоврядування</b>	
Забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин. Забезпечення ефективного використання земель територіальної громади міста. Забезпечення надходження до міського бюджету у вигляді різниці між мінімальним та максимальним коефіцієнтами, які встановлюються до введення в експлуатацію об'єкту та після. Стимулювання суб'єктів господарювання до вчасного завершення будівельних робіт на земельних ділянках наданих в оренду під визначені цілі. Вдосконалення відносин, між міською радою та суб'єктами господарювання, пов'язані з орендою земельних ділянок	Відсутні
<b>Сфера інтересів суб'єктів господарювання</b>	
Чітке визначення розміру плати за оренду земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель та споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув. Вдосконалення відносин з міською радою пов'язаних з орендою земельних	Витрати на сплату земельного податку суб'єктів господарювання, які взяли в оренду земельні ділянки під визначені цілі, проте не завершують капітальне будівництво будівель і споруд у визначені у договорі терміни

ділянок, що знаходяться у комунальній власності	
<b>Сфера інтересів населення</b>	
Надходження до міського бюджету орендної плати, які будуть направлені на виконання міських програм, спрямованих на забезпечення соціально-економічного розвитку міста	Відсутні

**Розрахунок прогностичних вигод та витрат від регулювання, яке запроваджується**

Припущення та вихідні дані для розрахунків:

Показник	11 місяців 2011 року (фактичні дані)	11 місяців 2012 року (прогнозовані дані)
Кількість земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув у 2011/2012 році, одиниць	4	2
Середня річна сума орендної плати за 1 земельну ділянку для вище зазначеної категорії земельних ділянок, яка враховує мінімальний коефіцієнт, тис.грн.	10,0	10,0

Витрати на сплату земельного податку суб'єктів господарювання, які взяли в оренду земельні ділянки під визначені цілі, проте не завершують капітальне будівництво будівель і споруд у визначені у договорі терміни, в розрахунку вигод та витрат не враховуємо, оскільки вони є трансфертними платежами (витрати суб'єктів господарювання = надходженням до міського бюджету – вигодам громади міста).

Вид вигод/витрат	Сума вигод/ витрат, тис.грн.	Коментар щодо розрахунку
Ліквідація втрат міського бюджету у вигляді різниці між мінімальним та максимальним коефіцієнтами, які встановлюються до введення в експлуатацію об'єкту та після	40,0	(Кількість земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув у 2011 році × середня річна сума орендної плати за 1 земельну ділянку для вище зазначеної категорії земельних ділянок, яка враховує мінімальний коефіцієнт × коефіцієнт) – сума надходжень від орендної плати за землю, без врахування росту коефіцієнта (2 × 10,0 × 3) – 20

Здійснивши розрахунки вигод та витрат, отримуємо загальний позитивний ефект від запровадження такого регуляторного акта.

### **7.Обґрунтування строку дії регуляторного акта**

Строк дії регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, оскільки відносини щодо оренди земельних ділянок мають перманентний характер.

### **8.Показники результативності регуляторного акта**

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі АРВ, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі показники:

#### **1) статистичні показники:**

– сума надходжень до міського бюджету, згідно нового коефіцієнта, у вигляді орендної плати за земельні ділянки на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув, тис.грн.;

– кількість суб'єктів господарської діяльності з якими укладено договори на оренду земельних ділянок, одиниць;

**2) показник соціологічних досліджень:** рівень поінформованості суб'єктів господарської діяльності щодо встановлення коефіцієнту до розміру земельного податку для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув, %.

Такі соціологічні показники як «час, що витрачається суб'єктами господарювання на виконання вимог акта» та «розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання пов'язаними з виконанням вимог акта» не розглядаються, оскільки цим регуляторним актом встановлюються тільки коефіцієнт до розміру земельного податку для земельних ділянок, на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув та не передбачається проходження суб'єктами господарювання додаткових процедур не передбачених діючим законодавством.

Прогнозні значення статистичних показників:

<b>Назва показника</b>	<b>на 11 місяців 2012 року</b>	<b>На 11 місяців 2013 року</b>	<b>На 11 місяців 2014 року</b>
Сума надходжень до міського бюджету, згідно нового коефіцієнта, у вигляді орендної плати за земельні ділянки на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув, тис.грн.	60,0	120,0	180,0
Кількість суб'єктів господарської діяльності з якими укладено договори на оренду земельних ділянок, одиниць	50	20	15

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

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цього регуляторного акта. Повторне відстеження результативності буде проведено через рік після набуття чинності регуляторним актом.

З огляду на показники результативності, визначені у попередньому розділі АРВ, відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися двома методами: статистичним та соціологічним.

У рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз статистичної інформації щодо кількості суб'єктів господарської діяльності з якими укладено договори на оренду земельних ділянок; суми надходжень до міського бюджету у вигляді орендної плати за земельні ділянки на яких не завершено капітальне будівництво будівель і споруд, а термін дії договору оренди землі сплинув.

Також буде проведено опитування серед суб'єктів господарської діяльності, які орендують земельні ділянки за визначеним у попередньому розділі АРВ показником результативності.

Цільова група для проведення опитування: суб'єкти господарювання (незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності), що здійснюють діяльність на території м.Конотоп, які орендують земельні ділянки комунальної власності.

Соціологічне опитування буде проведено фахівцями земельного відділу управління економіки Конотопської міської ради.