



Проект
Питання № _____

УКРАЇНА

ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

від _____ № _____
м. Івано-Франківськ

Про внесення на розгляд сесії міської ради проекту рішення «Про внесення змін в рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

Розглянувши звернення фізичних та юридичних осіб щодо порядку сплати коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу, керуючись ст.ст.12, 116, 127, 128 Земельного Кодексу України, ст.33 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, виконавчий комітет міської ради

вирішив:

1. Внести на розгляд сесії Івано-Франківської міської ради проект рішення „Про внесення змін в рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок ” (додається).

2. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови 3. Фітеля.

Перший заступник міського голови

Зіновій Фітель



Р І Ш Е Н Н Я

ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

(____ СЕСІЯ)

шостого демократичного скликання

від _____ № _____

Про внесення змін в рішення ХІІ сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

Розглянувши звернення фізичних та юридичних осіб щодо порядку сплати коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу, керуючись ст.ст.12, 116, 127, 128 Земельного Кодексу України, ст.33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", сесія міської ради

В И Р І Ш И Л А:

1. Внести зміни до рішення ХІІ сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок», виклавши п.4 в новій редакції:

«4. Затвердити Методичні вказівки для розрахунку платежів при купівлі земельних ділянок з розстроченням платежу згідно з додатком 5.»

Пункт 4 рішення від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок» вважати пунктом 5.

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови З. Фітеля та постійну комісію міської ради з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл (голова комісії П. Гавриш).

Міський голова

Віктор Анушкевичус

Додаток 5
до рішення ХІІ сесії міської ради
від 14 квітня 2009 року

***Методичні вказівки
для розрахунку платежів при купівлі
земельних ділянок
з розстроченням платежу***

1. Розрахунок інфляції.

Відповідно до ч.2 п.4 Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності від 22.04.2009 року №381 «під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу».

Таким чином, кожен щомісячний платіж, визначений відповідно до Графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, який є обов'язковим додатком до договору купівлі-продажу, повинен бути розрахований із врахуванням індексу інфляції за період.

Відповідно до Методологічних положень щодо організації статистичного спостереження за змінами цін (тарифів) на споживчі товари (послуги) і розрахунку індексу споживчих цін, затверджених наказом Держкомстату від 14.11.2006 р. № 519, індекс споживчих цін («індекс інфляції») за період визначається «ланцюговим» методом, тобто шляхом множення місячних індексів споживчих цін.

Таким чином, кожен щомісячний платіж повинен визначатися з врахуванням індексу інфляції, який визначається як добуток індексів інфляції того місяця, що є наступним за місяцем сплати першого 50% внеску, по індекс місяця, що передує місяцю, в якому повинен бути внесений черговий платіж.

Для розрахунку щомісячного платежу із врахуванням індексу інфляції застосовується формула:

$$I = (i_1 * i_2 * \dots * i_n) \% * s, \text{ де:}$$

I – сума інфляції;

s – сума заборгованості (відповідно до графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу);

i_1, i_2, i_n – індекси інфляції відповідних місяців за період з місяця, наступного за місяцем внесення першого платежу, по місяць, який передує місяцю внесення чергового платежу.

Приклад: Земельну ділянку продано у січні 2011 р. Перший внесок (50%) становив 15000,00 грн. і був сплачений у січні 2011 р. Решта вартості ділянки була розтермінована на 12 місяців, а розмір щомісячного платежу визначено в сумі 1250,00грн. Таким чином, у лютому слід сплатити 1250,00 грн., у березні – $1250,00 * 100,9\% = 1261,25$ грн., у квітні - $1250,00 * 100,9\% * 101,4\% = 1278,91$.

При цьому 100,9 та 101,4 – індекси інфляції за лютий та березень відповідно.

В разі дострокової сплати зобов'язань по договору купівлі-продажу нарахування інфляції припиняється, а останній платіж буде визначатися з врахуванням індексу інфляції за період з місяця, що настав після сплати першого внеску, по місяць, що передує місяцю внесення останнього (дострокового) платежу.

2. Розрахунок інфляційних втрат.

Відповідно до ст. 625 Цивільного кодексу України (далі - ЦКУ) боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Таким чином, за **період прострочення** оплати чергового платежу розраховуються інфляційні втрати. Важливо врахувати судову практику, котра стосувалася правомірності розрахунку інфляційних втрат (відповідно до Постанов Вищого господарського суду України):

1. N 28/341-06, 11.09.2007р. «...Втрати внаслідок інфляційних процесів необхідно розцінювати як суму знецінення грошових коштів за прострочення грошового зобов'язання за певний період і вони є невід'ємною складовою суми основного боргу.»;

2. N 8/797/07, 21.10.2008р. «...не допускається нарахування індексу інфляції на суму боргу, на яку вже було нараховано індекс інфляції»;

3. N 2-14/6102-06, 06.07.2006р. «Однак, відповідно до листа Верховного суду України № 62-97 р від 03.04.97 ..., якщо сума боргу повинна бути сплачена в період з 1 по 15 число відповідного місяця, то вона індексується з рахунком цього місяця, а якщо сума боргу повинна бути сплачена з 16 по 31 число відповідного місяця, то вона індексується з наступного місяця».

Таким чином, розмір інфляційних втрат розраховується за формулою:

$I_v = (i_1 * i_2 * \dots * i_n) \% * s - s$, де:

I_v – сума інфляційних втрат;

s – сума заборгованості - прострочений платіж відповідно до Графіку здійснення розрахунків з розстроченням платежу, який є додатком до договору;

i_1, i_2, i_n – індекси інфляції відповідних місяців за період прострочення платежу;

При цьому, слід мати на увазі, що індекс розраховується не на кожен дату місяця, а в середньому на місяць; тому, якщо сума боргу повинна бути сплачена в період з 1 по 15 число відповідного місяця, то вона індексується з рахунком цього місяця, а якщо сума боргу повинна бути сплачена з 16 по 31 число відповідного місяця, то вона індексується з наступного місяця.

Приклад: за січень 2012р. індекс інфляції становив 100,2, за лютий, 2012р. - 100,2. Прострочення платежу виникло 21 січня, сума платежу становила 10000,00 грн. Даний борг було сплачено 20 лютого 2012 р. Таким чином, інфляційні втрати складають:

$$\sum I = (100,2\% * 10\ 000) - 10000,00 = 20,00 \text{ грн.},$$

де 100,2 – індекс інфляції за лютий.

В даному випадку, враховуючи Рекомендації ВСУ, інфляційні втрати розраховуються з використанням лише індексу інфляції за лютий, оскільки сума боргу повинна бути сплачена в період з 16 по 31 число січня.

3. Розрахунок пені.

Виходячи зі змісту статей 546, 548, 549 ЦК України виконання зобов'язання може забезпечуватися відповідно до закону або умов договору неустойкою, яку боржник повинен сплатити у разі порушення зобов'язання. Для розрахунку пені застосовується формула, вигляд якої впливає з ч. 3 статті 549 Цивільного кодексу України¹:

$$\Sigma P = \frac{s * 2p\% * Q}{366(5)}, \text{ де:}$$

ΣP – сума пені;

s – сума заборгованості (зобов'язання кредитора згідно графіка здійснення розрахунків з розстроченням платежу);

$p\%$ - ставка пені, у відсотках за день прострочення (ставка НБУ, що діяла з моменту виникнення заборгованості до моменту сплати цієї заборгованості);

2 – коефіцієнт, що дозволяє розрахувати подвійну ставку НБУ (згідно договорів купівлі-продажу земельних ділянок пеня розраховується в розмірі подвійної ставки НБУ);

Q – кількість днів прострочення (починаючи з першого дня виникнення зобов'язання по день оплати такого зобов'язання);

$366(5)$ – кількість календарних відповідного року, за який розраховується пеня.

Приклад: Прострочення виникло з 11.01.2012 року на суму 10 000 грн., сума заборгованості погашена 20.01.2012 року. Пеня в договорі передбачена у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення.

Розрахунок:

s (сума заборгованості) = 10 000 грн.

$p\%$ (ставка пені, у відсотках за день прострочення) = (подвійна облікова ставка НБУ) = $2 * 7,75\% : 366$

Q = 10 днів (з 11 по 20 включно)

Таким чином:

$$\Sigma P = 10\,000 * 7,75\% * 2 : 366 * 10 = 42,35 \text{ грн.}$$

Враховуючи те, що пеня за правовою природою є неустойкою, та відповідно до п. 6 ст. 232 ГКУ існують обмеження щодо давності застосування пені, необхідно відзначити наступне. Нарахування пені за прострочення виконання зобов'язання, припиняється через шість місяців із дня, коли зобов'язання мало бути виконане. Таким чином, нарахування пені розраховується за період прострочення платежу, але не більше, ніж за шість місяців.

4. Розрахунок 3% річних.

В силу ч.2 ст.612 ЦК України боржник, який прострочив виконання зобов'язання, відповідає перед кредитором за завдані простроченням збитки. 3%

¹ Пенєю є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання.

річних – вид відповідальності за порушення грошового зобов'язання, визначений п. 2 ст. 625 ЦКУ².

Для розрахунку 3% річних за декілька днів прострочення застосовується формула:

$$\sum Y = (s + I_v) * Q * 3\% : 366(5), \text{ де:}$$

$\sum Y$ – сума 3% річних;

s - сума заборгованості – прострочений платіж відповідно до графіка розтермінування без врахування індексації;

I_v - інфляційні втрати;

Q - кількість днів прострочення;

366(5) – кількість календарних днів відповідного року.

Приклад: У 2012 р. платіж в сумі 10000,00 грн. прострочено на 10 днів. Сума інфляційних втрат за період прострочення платежу становить 50,00 грн. Тоді сума 3% річних дорівнює:

$$\sum Y = (10\ 000 + 50) * 3\% : 366 * 10 = 8,24 \text{ грн.}$$

² Боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення міської ради «Про внесення змін в рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

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

Рішенням міської ради від 14.04.2009 року затверджено Порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок. Проте у суб'єктів господарської діяльності та фізичних осіб часто виникали незрозуміння норм даного Положення щодо порядку сплати коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що повноваження у сфері регулювання земельних відносин належать до відання виконавчих органів міських рад.

2. Цілі регулювання

Основною метою запропонованого проекту рішення є врегулювання порядку сплати фізичними та юридичними особами коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Альтернативи	Переваги	Недоліки
Залишення усього без змін	Відсутні	Невизначеність умов розрахунку та порядку сплати коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу
Обраний спосіб регулювання	Затвердження чітких норм щодо розрахунку платежів при придбанні земельні ділянки з розстроченням платежу	Відсутні

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про внесення змін в рішення XLI сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на

яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок».

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

- затвердження Методичних вказівок для розрахунку платежів при купівлі земельні ділянки з розстроченням платежу, яким конкретизовано:

- а) розрахунок інфляції;
- б) розрахунок інфляційних витрат;
- в) розрахунок пені;
- г) розрахунок 3% річних.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки проектом рішення пропонується затвердження Методичних вказівок для розрахунку платежів при купівлі земельні ділянки з розстроченням платежу.

6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат

Базові групи інтересів	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- відсутність необхідності проведення управління земельних відносин додаткової роз'яснювальної роботи з фізичними та юридичними особами щодо умов розрахунку та порядку сплати коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу.	Відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності та населення	одержання Методичних вказівок для розрахунку платежів при купівлі земельні ділянки з розстроченням платежу, яким конкретизовано	Відсутні

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

1. Кількість укладених договорів на купівлю земельних ділянок на умовах розстрочення платежу.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – суб'єкти господарювання до набрання чинності рішення;

повторне відстеження – суб'єкти господарювання після набрання чинності рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинності рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради.

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

С.М. Руденко

**Звіт про результати відстеження результативності
проекту рішення міської ради «Про внесення змін в рішення ХІІ сесії
п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від
14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок
несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти
нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»**

Вид регуляторного акту: рішення міської ради.

Назва регуляторного акту: Про внесення змін в рішення ХІІ сесії п'ятого демократичного скликання Івано-Франківської міської ради від 14.04.2009 року «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок»

Дата прийняття: проект рішення.

Номер: проект рішення.

Назва виконавця заходів з відстеження: відділ підтримки та розвитку підприємництва.

Цілі прийняття: врегулювання порядку сплати фізичними та юридичними особами коштів за придбані земельні ділянки з розстроченням платежу.

Строк виконання заходів з відстеження: жовтень 2012р.

Тип відстеження: базове.

Методи одержання результатів відстеження: аналіз інформації управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради.

Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, способи одержання даних: на час проведення даного відстеження значення показників результативності відсутні.

Кількісні та якісні значення показників результативності:

1. Кількість укладених договорів на купівлю земельних ділянок на умовах розстрочення платежу.

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

С.М. Руденко