



Проект

Р І Ш Е Н Н Я
Івано-Франківської міської ради
(_____ сесія)
сьомого демократичного скликання

від _____

Про внесення змін до
Положення про оренду
земельних ділянок комунальної
власності у м. Івано-Франківську

З метою створення умов для ефективної реалізації повноважень місцевого самоврядування територіальної громади міста в галузі земельних відносин, створення належних умов для розвитку підприємницької діяльності суб'єктам господарювання, керуючись Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про оренду землі", "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи", ст.ст. 26, 33,59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", міська рада

вирішила:

1. Внести зміни до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську:

1.1. Пункт 7.1 викласти в наступній редакції:

«Забезпечення оформлення проектів договорів оренди (суборенди) землі, додаткових угод до договорів оренди землі покладається на Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради (далі - Департамент), згідно форм щодо додаються до даного Положення».

1.2. Пункт 7.3 викласти в наступній редакції:

«Підготовка проекту договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі фізичним та юридичним особам проводиться Департаментом».

1.3. Пункт 7.12 викласти в наступній редакції:

«Договір оренди землі, підписаний міським головою, орендар надає до органу реєстрації - для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки».

1.4. Пункт 8.2 доповнити наступним абзацом:

«Розрахунок розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, що є невід'ємною складовою угоди, підписується відповідальним працівником Департаменту та орендарем (суборендарем).

1.5. Пункт 8.5 викласти в наступній редакції:

«Річна орендна плата за користування земельними ділянками розраховується з врахуванням виду використання, в залежності від виду економічної діяльності, відповідно до річних ставок орендної плати, які становлять 3% від нормативної грошової оцінки землі міста, крім випадків, наведених в додатку 4 даного Положення».

1.6. Пункт 11.13 викласти в наступній редакції:

«Підписану міським головою додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, орендар надає до органу реєстрації - для проведення державної реєстрації змін до умов права оренди земельної ділянки».

1.7. Пункт 12.8 викласти в наступній редакції:

«За наявності підтвердження порушень законодавства, вказаних в п. 12.6. (згідно матеріалів обстеження земельної ділянки спеціалістами управління самоврядного контролю Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, довідки з ДПІ м. Івано-Франківська про наявність заборгованості по платі за оренду землі), Департамент готує проект рішення міської ради для розгляду на черговій сесії».

1.8. Пункт 12.11 викласти в наступній редакції:

«У разі розірвання або закінчення терміну дії договору оренди та відсутності бажання у орендаря поновлювати його дію повернення земельної ділянки від орендаря до орендодавця здійснюється на підставі заяви та представлення необхідних документів, а саме: матеріалів обстеження земельної ділянки спеціалістами управління самоврядного контролю Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, довідки з ДПІ м. Івано-Франківська про наявність (відсутність) заборгованості по платі за оренду землі».

2. Експертно-аналітичному відділу (Т. Ірчак) опублікувати дане рішення в газеті "Західний кур'єр".

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського О. Кайду та постійну депутатську комісію з питань містобудування та земельних відносин (В. Яблонь).

Міський голова

Руслан Марцінків

**Аналіз регуляторного впливу
до проекту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок
комунальної власності у м. Івано-Франківську»**

Проект рішення Івано-Франківської міської ради «Про внесення змін до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську» розроблено управлінням земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради, відповідно до вимог Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

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

Проблема, яку передбачається розв'язати з прийняттям цього рішення, полягає у вдосконаленні плати за землю.

Відповідно до статей 10, 269 Податкового кодексу України до місцевих податків належить податок на майно, до складу якого входить обов'язковий платіж - плата за землю, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки. Суть полягає в тому, що від удосконалення плати за землю залежить показник наповнення міського бюджету, що в свою чергу надає можливість здійснювати додаткове фінансування заходів міських програм та інших заходів, оперативне вирішення питань щодо земельних відносин, забезпечення та стимулювання ефективності використання земельного фонду, активізації підприємницької діяльності.

Проект рішення підготовлено керуючись Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про оренду землі", "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи", ст.ст. 26, 33,59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України від 24 грудня 2015 року № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році».

Проблема, яку планується розв'язати з прийняттям даного проекту рішення, полягає у внесенні змін в Положення про оренду земель комунальної власності міста та розміру орендної плати за земельні ділянки, що відповідає вимогам ст.10.2 Податкового Кодексу України, де місцеві ради обов'язково встановлюють податок на майно (в частині плати за землю), що, в свою чергу, забезпечить стабільність надходжень до міського бюджету та врегулювання взаємовідносин органу місцевого самоврядування із суб'єктами господарювання.

У запропонованому проекті рішення функції підготовки проектів договорів оренди (суборенди, додаткових угод), розрахунку розміру орендної плати покладені на Департамент комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

Річна орендна плата за користування земельними ділянками розраховується з врахуванням виду використання, в залежності від виду

економічної діяльності, відповідно до річних ставок орендної плати, які становлять 3% від нормативної грошової оцінки землі міста, крім випадків, наведених в додатку 4 даного Положення.

Важливість проблеми полягає в тому, що від рівня ставок орендної плати залежить показник наповнення місцевого бюджету, що в свою чергу надає можливість здійснювати додаткове фінансування заходів міських програм та інших заходів.

Категорія суб'єктів, причетних до проблеми є землекористувачі земельних ділянок.

2. Визначення цілі державного регулювання

Основними цілями прийняття регуляторного акту є:

- приведення у відповідність діючого Положення про оренду земель комунальної власності у м. Івано-Франківську та встановлення збалансованих ставок орендної плати за землю;

- поповнення доходної частини міського бюджету за рахунок надходжень від орендної плати за землю.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей, наведення аргументів щодо переваги обраного способу

Від розміру орендної плати залежить надходження до місцевого бюджету, ефективно використання земельних ділянок.

Неприйняття запропонованого проекту рішення спричинить не дотримання вимог діючого законодавства щодо місцевих податків і зборів, призведе до втрат доходної частини бюджету міста. Альтернативний спосіб досягнення цілі - це прийняття зазначеного проекту рішення Івано-Франківської міської ради, яке надасть змогу щорічно нарощувати доходну частину бюджету міста від орендної плати за землю.

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	відсутні	- значне зростання фінансового навантаження на суб'єктів господарювання; -неуклання договорів договорів оренди автоматично призведе до втрат бюджету
Обраний спосіб регулювання	- забезпечення прозорості у взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - забезпечення дотримання вимог чинного законодавства України у сфері земельних відносин	відсутні
За допомогою ринкових механізмів	Відсутні	

4. Опис механізму, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми і прийняття відповідних заходів

Механізм дії запропонованого регуляторного акту спрямований на врегулювання питання плати за оренду землі на території міста Івано-Франківська, відповідно до основних положень Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 року №71-VIII та зміцнення ресурсної бази міського бюджету.

Запропонований нормативно-правовий акт відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме:

- доцільності – використання наданих державою повноважень органу місцевого самоврядування щодо оренди земель комунальної власності міста та нарощування дохідної частини бюджету міста;

- ефективності - запровадження даного регуляторного акту дасть змогу щорічно отримувати додаткові надходження від оренди землі, особливо за земельні ділянки, які використовуються суб'єктами господарювання без правовстановлюючих документів;

- збалансованості - для суб'єктів господарювання, яких стосуватиметься даний регуляторний акт - чітке визначення умов використання земель на умовах оренди, для бюджету – стабільне отримання надходжень даного податку;

- передбачуваності - прийняття даного регуляторного акту дозволить суб'єктам господарювання, створювати довгострокові плани діяльності, а органу місцевого самоврядування – отримати перспективу розвитку на подальші роки;

- принципу прозорості - даний проект рішення підлягає оприлюдненню в газеті "Західний кур'єр" та на офіційному сайті Івано-Франківської міської ради;

- врахування громадської думки – протягом місяця з дня опублікування можна направляти свої пропозиції та зауваження по вказаному питанню.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей

Прийняття змін до вказаного Положення стимулюватиме землекористувачів більш ефективно використовувати земельні ділянки за їх цільовим призначенням. Це дасть можливість міській раді одержати більше додаткових коштів для реалізації програм соціально-економічного розвитку м. Івано-Франківська.

Найбільш значний вплив зовнішніх факторів на дію вищезазначеного акта можливий при виникненні змін у чинному законодавстві. В цьому випадку може мати місце невідповідність положень регуляторного акту нормам, що встановлюються нормативно-правовим актом вищої юридичної сили.

Але, при виникненні змін у чинному законодавстві України та за результатами відстеження результативності дії запропонованого регуляторного акту, якщо такі впливатимуть на його дію, до нього будуть вноситись відповідні коригування.

Крім того, на дію регуляторного акта негативно можуть вплинути економічна криза в країні та значні темпи інфляції, що приведе до зниження платоспроможності землекористувачів, що, в свою чергу, в подальшому може привести до заборгованості по платі за землю.

6. Очікувані результати прийняття регуляторного акту

Сфери впливу регуляторного акту	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- забезпечення прозорості та відкритості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності; - забезпечення надходжень до міського бюджету; - своєчасне укладення, поновлення договорів оренди;	відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	- створення належних умов для здійснення підприємницької діяльності; - стимулювання суб'єктів господарювання до укладання договорів оренди землі.	пов'язані з сплатою орендної плати за земельні ділянки
Населення	задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	відсутні

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Термін дії запропонованого регуляторного акту не обмежено у часі, оскільки його прийняття є загальнообов'язковим до застосування на території міста та діє на широке коло фізичних та юридичних осіб, в тому числі нерезидентів, які є власниками об'єктів нерухомості. Рішення діятиме до змін в чинному законодавстві, до прийняття нового рішення або внесення змін в дане рішення.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за наступними критеріями:

- кількість орендарів земельних ділянок;
- сума надходжень до міського бюджету від орендної плати;
- рівень проінформованості суб'єктів господарювання щодо основних положень регуляторного акту.

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності акту

Відстеження результативності регуляторного акту включає:

- виконання заходів з відстеження результативності;
- підготовку та оприлюднення звіту про відстеження результативності.

Строки проведення відстеження результативності регуляторного акту:

- базове відстеження результативності регуляторного акту – здійснюється на етапі підготовки регуляторного акту, або не пізніше 3-х місяців з дня набрання чинності цим актом;

- повторне відстеження результативності регуляторного акта – не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом;

- періодичне відстеження планується здійснювати один раз на 3 роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження, з метою подальшого вдосконалення законодавства в сфері земельних відносин.

Для такого відстеження використовуватимуться звітні дані.

Заступник директора-
начальник управління
земельних відносин
Департаменту комунальних
ресурсів міської ради

Обладан К. К.