

Р І Ш Е Н Н Я

ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

(_____ СЕСІЯ)

шостого демократичного скликання

від _____ № _____

Про внесення змін до рішення
45 сесії міської ради від 19.06.2014 року
№ 1446-45 «Про затвердження 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, керуючись ст.ст. 26, 33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Земельним кодексом України, Законом України "Про оренду землі" (зі змінами та доповненнями), міська рада

вирішила:

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

1.1. Доповнити розділ 3. Терміни та визначення

Доповнити визначення «Орендна плата - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою» словами «згідно з договором оренди землі».

1.2. Пункт 4.2. викласти в наступній редакції:

"4.2. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Термін дії договору оренди земельної ділянки визначається у відповідності з вимогами містобудівного характеру, а також з врахуванням комерційних, виробничих, господарських чи інших потреб орендаря (згідно поданої заяви та документації із землеустрою), суспільної необхідності у земельній ділянці орендодавця.

Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі або припинення дії договору оренди землі".

1.3. Пункт 7.3 розділу 7 "Порядок укладання договору оренди землі та його реєстрація" – виключити.

1.4. В п.7.8. виключити слова «...з актом приймання-передачі земельної ділянки в трьох примірниках...».

1.5. Пункт 7.11. викласти в наступній редакції :

"7.11. Істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування)".

1.6. Пункт 7.13. викласти в наступній редакції:

Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

1.7. В п. 8.1. розділу 8 "Порядок розрахунку орендної плати за земельну ділянку" слово «форма» замінити словом «умови».

1.8. Пункт 8.8 розділу 8 "Порядок розрахунку орендної плати за земельну ділянку" – виключити.

1.9. Пункт 9.1 викласти в наступній редакції:

"9.1. Орендна плата справляється у грошовій формі.

Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі".

1.10. Пункт 11.3 викласти в наступній редакції:

"Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі, але не пізніше ніж за 30 днів до спливу строку договору оренди землі. До клопотання про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди, який готується Управлінням та передбачені документи.

В разі несвоєчасного подання орендарем клопотання та документації на поновлення терміну оренди землі, на період: після закінчення дії договору оренди землі і до прийняття рішення міської ради про його поновлення та державної реєстрації нового договору оренди земельної ділянки, встановлюється сума орендної плати за фактичне користування землею в розмірі визначеному в договорі оренди землі, термін якого закінчився. Орендар (фактичний землекористувач) суму орендної плати (з врахування зміни нормативно-грошової оцінки землі, розмірів земельного податку, зміни ставок орендної плати, зміни коефіцієнтів індексації, визначених

законодавством) розраховує самостійно та включає до декларації по платі за землю".

1.11. Пункт 12.2. «Дія договору припиняється у разі» доповнити наступною підставою: "відчуження земельної ділянки заставодержателем".

1.12. Вилучити з п. 12.10 наступні слова: «...та акт прийому передачі земельної ділянки...»

1.13. Пункти 12.12. та 12.13. розділу 12 "Розірвання договору оренди землі та припинення його дії" - вилучити.

1.14. Додаток 5 до Положення (АКТ приймання - передачі об'єкта оренди) – вилучити. Додатки до 6 та 7 до Положення вважати додатками 5 та 6.

1.15. В додатку 1 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську "Договір оренди землі" прикінцеві положення "акт приймання-передачі об'єкта оренди – виключити".

1.16. Пункт 20 додатку 1 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську "Договір оренди землі" викласти в наступній редакції:

"Земельна ділянка вважається переданою Орендарю з моменту державної реєстрації даного договору".

1.17. В додатку 2 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську "Договір суборенди землі" прикінцеві положення "акт приймання-передачі об'єкта оренди – виключити".

1.18. Пункт 11 додатку 2 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську "Договір суборенди землі" викласти в наступній редакції:

"Передача земельної ділянки в суборенду здійснюється

(без розроблення, або з розробленням)

технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди. Земельна ділянка вважається переданою Суборендарю з моменту державної реєстрації даного договору".

1.19. В додатку 6 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську наступні пункти викласти в наступній редакції:

"3.2. Датою припинення фактичного користування земельною ділянкою є дата державної реєстрації даної угоди".

"6. Цю угоду укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий - в Орендаря, третій - в органі, який провів його державну реєстрацію".

1.20. В додатку 6 до Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську в прикінцевих положеннях в невід'ємних частинах договору "акт приймання-передачі об'єкта оренди" - вилучити.

2. Експертно-аналітичному відділу (С.Козлов) опублікувати дане рішення в газеті «Західний кур'єр».

3. Рішення набирає чинності з дня його офіційного оприлюднення.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови З. Фітеля та постійну комісію з питань будівництва, архітектури, земельних відносин, охорони навколишнього середовища та сприяння розвитку сіл.

Міський голова

Віктор Анушкевичус

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення міської ради "Про внесення змін до рішення 45 сесії міської ради від 19.06.2014 року № 1446-45 «Про затвердження Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську»"

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

На даний час організаційні питання, пов'язані з оформленням оренди земельних ділянок у м. Івано-Франківську, *розрахунком* орендної плати, укладенням, реєстрацією, внесенням змін, припиненням дії, розірванням, поновленням договорів оренди землі та суборенди земельних ділянок потребують приведення у відповідність до норм чинного земельного законодавства.

Наприклад, Законом України від 12.02.2015р. № 191-VIII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" внесено зміни до Закону України від 06.10.1998р. №161-XIV "Про оренду землі", в тому числі щодо істотних умов договору оренди, тощо.

Таким чином, на сьогоднішній день механізм оформленням договірних відносин у сфері землекористування міста (надання земельних ділянок у оренду, поновлення договорів оренди землі, внесення змін до укладених договорів оренди землі, розірвання договорів оренди землі, укладення договорів суборенди землі тощо) потребує доопрацювання з метою приведення його у відповідність до чинного законодавства.

Вказана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки правові засади оренди землі регламентуються такими нормативно-правовими актами вищої юридичної сили, як Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, ЗУ "Про оренду землі" та в зв'язку з тим, що статтею 26 ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні" визначено, що до виключної компетенції міських ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

2. Цілі регулювання

Метою даного проекту рішення є приведення нормативно-правового акта міської ради щодо врегулювання договірних відносин у сфері землекористування у відповідність до чинного законодавства.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	відсутні	- неврахування змін у чинному законодавстві щодо регулювання земельних відносин; - наявність недосконалого механізму оформленням договірних відносин у сфері землекористування міста
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. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради "Про внесення змін до рішення 45 сесії міської ради від 19.06.2014 року № 1446-45 «Про затвердження Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську»

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

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

5. *Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту*

Цілі які можуть бути досягнуті, в зв'язку з прийняттям рішення:

- *удосконалити та спростити механізм укладення договорів оренди, суборенди землі та їх реєстрації;*
- *удосконалити механізм поновлення договору оренди землі;*
- *упорядкувати механізм припинення, внесення змін, розірвання договірних зобов'язань між радою та суб'єктами господарювання;*
- *врахувати зміни у чинному законодавстві України щодо регулювання відносин у сфері землекористування.*

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

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	<ul style="list-style-type: none">- впорядкування механізму оформлення договірних відносин у сфері землекористування міста;- забезпечення прозорості та відкритості при взаємовідносинах між міською радою та суб'єктами господарської діяльності;- забезпечення надходжень до міського бюджету;- своєчасне укладення, поновлення договорів оренди;- врахування змін у чинному законодавстві у сфері земельних відносин	відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	<ul style="list-style-type: none">- врахування змін у чинному законодавстві у сфері земельних відносин;- удосконалення та спрощення механізму оформлення договірних відносин у сфері землекористування міста	пов'язані з оформленням документації із землеустрою та сплатою орендної плати за земельні ділянки

Населення	задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	відсутні
------------------	---	----------

7. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

- Надходження до міського бюджету орендної плати за земельні ділянки.
- Кількість укладених договорів оренди, суборенди землі.
- Кількість поновлених договорів оренди землі шляхом укладання додаткових угод договорів оренди).
- Кількість розірваних договорів оренди землі.

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 здійснення відстеження результативності регуляторного акта використовуватиметься інформація управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради та відділу дозвільно-погоджувальних процедур і ЦНАП виконавчого комітету міської ради.

Начальник управління земельних відносин

Кирило Обладан