

Аналіз регуляторного впливу -

проєкту рішення Біляївської міської ради

«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)»

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі — Аналіз) розроблено на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

Аналіз визначає правові та організаційні засади реалізації проєкту рішення Біляївської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)».

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання.

Відповідно до ст. 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю здійснюється у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначаються на підставі нормативної грошової оцінки земель.

Згідно із ст. 201 Земельного кодексу України, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні;
- визначення розміру державного мита при спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою);
- визначення розміру державного мита при даруванні земельних ділянок;
- визначення втрат лісогосподарського виробництва;
- визначення вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Згідно ст. 274.1. Податкового кодексу України, ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Згідно ст. 274.2. Податкового кодексу України, ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

Згідно ст. 288.5. Податкового кодексу України, розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки (ст. 288.5.1 ПКУ) та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (ст. 288.5.2. ПКУ).

У відповідності до ст.18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Біляївською міською радою прийнято рішення від 05 травня 2023 р. № 861-34/VIII «Про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)».

Рішенням Біляївської міської ради від 25 листопада 2022 року № 747-31/VIII «Про затвердження плану діяльності з підготовки проєктів регуляторних актів у сфері господарської діяльності на 2023 рік» рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка) внесено до проєкту регуляторних актів на 2023 рік.

Згідно ст. 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Розглянувши технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка), розроблену ТОВ «ЛЕНД.КОМ» відповідно до вимог чинного законодавства, підготовлено проєкт рішення Біляївської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки

земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)».

Прийняття та оприлюднення вказаного рішення Біляївською міською радою в термін до 15.07.2023 року дасть змогу ввести в дію нормативну грошову оцінку з 1 січня 2024 року, а також призведе до упорядкування розрахунків з нормативної грошової оцінки земельних ділянок та надходження коштів у бюджет міста в залежності від функціонального використання земель міста.

2. Цілі державного регулювання

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акту є:

- дотримання земельного законодавства, що регулює питання проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років;

- дотримання законодавства, що регулює порядок нарахування плати за землю в частині визначення бази оподаткування;

- упорядкування розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок в залежності від їх функціонального використання та місцезнаходження;

- забезпечення надходження до бюджету міської ради плати за землю, що забезпечить вирішення соціально-економічних проблем громади.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятних та альтернативних способів досягнення встановлених цілей з аргументацією переваг обраного способу.

Досягнення встановленої цілі можливо наступними способами:

1. Відмова від запропонованого регулювання.

2. Прийняття Біляївською міською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)».

Не прийняття зазначеного рішення веде до порушення вимог ст. 18 Закону України «Про оцінку земель».

Прийняття Біляївською міською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка)» дасть можливість не порушувати чинного законодавства України та оновити нормативну грошову оцінку земельних ділянок в межах територіальної громади.

4. Механізми розв'язання проблеми.

Досягнення визначеної мети щодо недопущення порушення чинного законодавства України планується шляхом:

- затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка);

- застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка) з 01.01.2024 року.

5. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта.

Прийняття регуляторного акта дозволить забезпечити надходження грошових коштів від земельного податку та орендної плати за землю до бюджету міської ради у відповідності із законодавством.

Передбачається, що власники, користувачі та орендарі земельних ділянок будуть неухильно виконувати вимоги запропонованого проекту рішення, тобто в повному обсязі та своєчасно вносити плату за землю.

Впровадження та виконання вимог проекту рішення не потребує забезпечення ресурсами.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого акта, зокрема розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта.

З прийняттям регуляторного акту головним очікуваним результатом є виконання вимог Закону України «Про оцінку земель», Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, забезпечення застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Біляївської міської територіальної громади (крім м. Біляївка) з 1 січня 2024 року, а також збалансування надходження коштів до бюджету міської ради від плати за землю, та залучення більшої кількості землекористувачів до оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки та сплати орендної плати (земельного податку) за землю.

У разі прийняття запропонованого проекту рішення прогнозується, що загальні надходження від плати за землю вже у 2024 році збільшаться за рахунок більш зваженого підходу до оцінки земель у промислових районах громади, у районах комерційної направленості та найбільш привабливих туристичних районах за рахунок, як збільшення кількості платників, так і сплати ними податку (орендної плати) у повному обсязі.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Власники, користувачі та орендарі земельних ділянок	Розрахунок нормативної грошової оцінки земель виходячи з функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; отримання витягу із технічної документації із НГО для сплати податку (орендної плати) за землю; прозорий механізм затвердження НГО для розрахунку плати за землю.	Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю, тощо) не передбачає.
Органи місцевого самоврядування	Отримання надходжень до бюджету від введення в дію нормативної грошової оцінки земель у вигляді плати за землю	Витрати на розповсюдження та тиражування прийнятого рішення

7. Показники результативності регуляторного акту.

Результативність буде відстежуватися шляхом:

- аналізу розміру надходжень плати за землю до бюджету міської ради;
- аналізу кількості платників земельного податку та орендної плати.

8. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акту.

Відстеження результативності регуляторного акту буде відбуватися в порядку передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Для проведення відстеження результативності будуть використані статистичні дані, отримані від органів державної податкової служби в Одеській області та з інших офіційних джерел.

Зауваження і пропозиції до проєкту рішення Біляївської міської ради приймаються в письмовому або електронному вигляді протягом одного календарного місяця, з дня його опублікування, на адресу: **Управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради, Одеська область, Одеський район, м. Біляївка, просп. Незалежності, 9; 67602, e-mail: uprmbel@ukr.net.**

Начальник Управління містобудування,
землевпорядкування та комунального
майна Біляївської міської ради

Тетяна МОЛОДІД