АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ  
до проекту рішення Магдалинівської селищної ради «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалинівської селищної ради»

Аналіз регуляторного впливу до проекту рішення Магдалинівської селищної ради «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалинівської селищної ради», розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту» (зі змінами, далі - Методика).

**Регуляторний орган** – Магдалинівська селищна рада.

**Розробник проекту регуляторного акта** – відділ земельних відносин та екологічних питань Магдалинівської селищної ради.

І. Визначення проблеми

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» (далі - Закон) відносини, пов’язані з орендною землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка; плата за землю справляється відповідно до закону.

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України (далі - ПК України) плата за землю - обов’язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

При цьому ПК України розмежовує земельний податок та орендну плату за земельні ділянки комунальної власності за суб’єктним складом її платників та порядком їх встановлення та підставами нарахування.

Відповідно до статті 21 Закону, яка кореспондується з підпунктом 14.1.136 пункту 14.1 статті 14, пунктом 288.1 статті 288 ПК України, орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі, який є підставою для нарахування орендної плати за землю.

Абзацом 4 пункту 288.1 статті 288 ПК України визначено, що договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до статті 14 Закону типова форма договору затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220 (зі змінами). Відповідно до пункту 10 Типового договору оренди передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Відповідно до приписів ПК України розмір та умови внесення орендної плати встановлюється у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем, при цьому відповідно до підпунктів 288.5.1, 288.5.2. пункту 288.5 статті 288 ПК України річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки; не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Відтак, розмір орендної плати, у відповідності до ПК України, не є фіксованим, а визначається тільки обмеження щодо його мінімального і максимального розміру, який встановлюється в договорі оренди землі, при цьому відповідно до чинного законодавства, при визначенні ставок орендної плати необхідно враховувати вид цільового призначення земельної ділянки.

Основними причинами перегляду ставок орендної плати за використання земельних ділянок є:

* затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок Магдалинівської селищної територіальної громади (рішення від 05.07.2023 року № 3330-28/VIII «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок Магдалинівської селищної територіальної громади Новомосковського району Дніпропетровської області»)
* внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 7 січня 2025 р. № 6.

Метою регуляторного акту є створення єдиного підходу до визначення розмірів орендної плати за використання земель комунальної власності одного виду цільового призначення та встановлення соціально — справедливих розмірів орендної плати за земельні ділянки;

Дія даного регуляторного акта поширюється на орендарів земельних ділянок комунальної власності на території Магдалинівської селищної ради .

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Групи (підгрупи)** | **Так** | **Ні** |
| Громадяни | + |  |
| Держава | + |  |
| Суб’єкти господарювання, у тому числі суб’єкти малого підприємництва | + |  |

**ІІ. Цілі державного регулювання**

Основними цілями запропонованого регуляторного акта є:

* забезпечення суб’єктам господарювання однакових конкурентних умов при наданні земельних ділянок комунальної власності одного виду цільового призначення в оренду;
* встановлення соціально — справедливих ставок орендної плати за земельні ділянки;
* регулювання та планування надходжень до селищного бюджету від сплати орендної плати за землі комунальної власності, зростання ефективності використання земельних ресурсів територіальної громади.

ІІІ. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

* Під час розроблення регуляторного акту «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалинівської селищної» ради було розглянуто такі альтернативні способи визначених цілей:
* — неприйняття даного регуляторного акта (відмова від регулювання);
* — регулювання вищезазначеної проблеми на державному рівні;
* — прийняття селищною радою рішення «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалинівської селищної ради»
* Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона веде до порушень норм діючого законодавства. Вирішення проблеми за допомогою другої альтернативи в теперішній час не можливо, оскільки існуюче законодавство не регламентує детальний механізм визначення орендних ставок на земельні ділянки.
* Прийняття третьої альтернативи дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами. Тому вона є прийнятною.

1. **Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми**

Механізмом, який забезпечить розв’язання визначеної проблеми є підготовка та розробка проекту регуляторного акта - рішення Магдалинівської селищної ради «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалинівської селищної ради», у відповідності до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та його прийняття на пленарному засіданні Магдалинівської селищної ради, у відповідності до якого буде визначено ставки орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Магдалинівської селищної ради.

Досягнення вказаних цілей можливе за умови прийняття Магдалинівською селищною радою вказаного проекту рішення, його оприлюднення у встановленому законодавством порядку та застосування при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду.

1. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати вимоги

Розрахунок згідно з додатком 3 Методики не здійснювався, оскільки здійснено розрахунок витрат на запровадження державного регулювання згідно з додатком 4 Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта( Додаток 1).

1. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акту не обмежений у часі, що дасть повною мірою вирішити проблемні питання.

Зміна терміну дії акта можлива у разі зміни законодавчих актів України, на вимогах яких розроблено та базується проект регуляторного акта.

Термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства після його офіційного оприлюднення.

Строк дії регуляторного акта встановлюється на строк, що відповідає строку дії критеріїв. Критерії переглядаються не рідше ніж один раз на три роки.

1. **Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Основними показниками результативності запропонованого регуляторного акту буде надходження коштів до селищного бюджету від плати за оренду земельних ділянок.

Передбачається збільшення надходжень до селищного бюджету за рахунок впорядкування договірних відносин та визначення справедливих ставок орендної плати.

Рівень інформованості — очікується на рівні до 100% за рахунок оприлюднення регуляторного акту на офіційному веб-сайті Магдалинівської селищної ради та офіційній сторінці Фейсбук.

**Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Заходи щодо відстеження результативності регуляторного акту здійснюються відділом земельних відносин та екологічних питань Магдалинівської селищної ради.

Відстеження цього регуляторного акту здійснюватиметься статистичним методом.

Для відстеження будуть використовуватись статистичні дані органів державної влади, місцевого самоврядування та інших уповноважених суб’єктів за відповідний період, що передує даті початку виконання заходів з відстеження. Враховуючи, що для визначення значень показників результативності регуляторного акту застосовуються виключно статистичні дані, базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснене після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись шляхом здійснення аналізу статистичних даних за основними показниками результативності акта.

Установлені кількісні та якісні значення показників результативності акта порівнюються із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час базового відстеження.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись шляхом здійснення контролю уповноваженими органами за дотриманням вимог акта, моніторингу звернень громадян з питань, врегульованих актом та аналізу статистичних даних за основними показниками результативності акта (порівнюються із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час базового відстеження), та у разі виявлення неврегульованих та проблемних питань буде розглядатись можливість їх виправлення шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта шляхом порівняння установлених кількісних значень показників результативності акта із значеннями аналогічних показників, що встановлені під час повторного відстеження.

Начальник відділу земельних

відносин та екологічних питань

Т.В. Марченко

Магдалинівської селищної ради

Додаток №1 до Аналізу регуляторного впливу до проекту рішення Магдалинівської селищної ради «Про встановлення ставок орендної плати за використання земельних ділянок на території Магдалиніської селищної ради»,

**ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)**

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

***Оцінка впливу регуляторного акта на суб’єктів мікро- та малогопідприємництва в рамках проведення аналізу регуляторного впливу***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№п/п*** | ***Категорія впливу*** | ***Відповідь*** |
| 1 | Прозорість процедури прийняття проекту рішення | Так |
| 2 | Створення єдиного підходу до визначення розмірів орендної плати за використання земель комунальної власності одного виду цільового призначення | Так |
| 3 | Забезпечення однакових конкурентних умов для суб’єктів господарювання при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності | Так |
| 4 | Підвищення рівня упорядкованості відносин між Магдалинівською селищною радою та суб’єктами господарювання - орендарями землі внаслідок встановлення однакових ставок для земельних ділянок одного цільового призначення | Так |
| 5 | Прогнозованість витрат, пов’язаних з орендою земельних ділянок комунальної власності | Так |

1. Вимірювання впливу регулювання на суб’єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб’єктів малого (в т.ч. мікро) підприємництва, на яких поширюється регулювання, становить - 100 одиниць;

питома вага суб’єктів малого підприємництва у загальній кількості суб’єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 100 відсотків.

1. Розрахунок витрат суб’єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Найменування оцінки | У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання) | | Періодичні (за наступний рік) | Витрати за п’ять років |
| Оцінка “прямих” витрат суб’єктів малого підприємництва на виконання регулювання | | | | | |
| 1 | Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) | Не передбачається | | Не передбачається | Не передбачається- |
| 2 | Процедури повірки та/або Постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування | Не передбачається | | Не передбачається | - Не передбачається |
| 3 | Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) | Не передбачається | | Не передбачається | Не передбачається - |
| 4 | Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) | Не передбачається | | Не передбачається | Не передбачається |
| 5 | Інші процедури (уточнити) | Не передбачається | | Не передбачається | Не передбачається |
| 6 | Разом, гривень | 0 | | - | 0 |
| 7 | Кількість суб’єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | 100 | | | |
| 8 | Сумарно, гривень | 0 | | - | 0 |
| Розмір мінімальної заробітної плати на 2026 рік (прогноз) - 8000,00 грн. (бюджетна декларація), , у погодинному розмірі на 2026 рік – 48,0 гривні | | | | | |
| 9 | Процедури отримання  первинної інформації про вимоги регулювання  *Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання отримання необхідних форм та заявок Х вартість часу суб’єкта малого підприємництва (заробітна плата)Х оціночно кількість форм* | | 0,25годин\*48,00грн = 12,00 грн | - | 60,00 |
| 10 | Процедури організації виконання вимог регулювання | |  |  |  |
| 11 | Процедури офіційного звітування (витрати часу з підготовки та подання декларації) | | - | - | - |
| 12 | Процедури щодо забезпечення процесу перевірок | | - | - | - |
| 13 | Інші процедури | | - | - | - |
| 14 | Разом, гривень.  (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13) | | 12,00 |  | 60,00 |
| 15 | Кількість суб’єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | | 100 | 100 | 100 |
| 16 | Сумарно, гривень (рядок 14 х рядок 15), | | 120,00 | - | 6000,0 |

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб’єктів малого підприємництва

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання:

Магдалинівська селищна рада та її виконавчі органи

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Процедура регулювання суб’єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб’єкта господарювання малого підприємництва | Планові витрати часу на процедур у | Вартість часу співробітник а органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата) | Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб’єкта | Оцінка кількості суб’єкті в, що підпадають під дію процедури регулювання | Витрати на адмініструванн я регулювання\* (за рік), гривень |
| 1. Облік суб’єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 2. Поточний контроль за суб’єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| камеральні | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| виїзні | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 5. Оскарження одного окремого рішення суб’єктами господарювання | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 6.Підготовка звітності за результатами регулювання | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 7. Інші адміністративні процедури (уточнити): | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Разом за рік | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Сумарно за п’ять років | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

Витрати для Магдалинівської селищної ради у разі прийняття регуляторного акта відсутні, оскільки діючим законодавством визначено механізм встановлення та нарахування орендної плати, разом з тим, у разі прийняття проекту рішення буде встановлено єдиний підхід при визначенні розмірів орендної плати за використання земель комунальної власності одного виду цільового призначення, при цьому додаткові заходи при надані в оренду земельних ділянок комунальної власності проектом регуляторного акту не передбачаються.

1. Корегуючі (пом’якшувальні) заходи для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання не розроблялися.