

АНАЛІЗ
регуляторного впливу - проекту рішення Вишневої міської ради Бучанського району Київської області «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області»

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Вишневої міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області» підготовлено згідно з вимогами ст.ст. 12, 271, 274, 289 Податкового кодексу України, ст.ст. 12, 201 Земельного кодексу України, ст.ст. 5, 6, 13, 15, 18, 20, 23 Закону України «Про оцінку земель», ч. 7 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021р. № 1147, із змінами, внесеними відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.07.2022р. №753, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308, пункту 24 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Назва регуляторного акта: проект рішення Вишневої міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області».

Регуляторний орган: Вишнева міська рада Бучанського району Київської області.

Розробник документа: відділ регулювання земельних відносин та використання природних ресурсів Виконавчого комітету Вишневої міської ради.

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом регулювання господарських відносин, оцінка важливості цієї проблеми.

Практичне здійснення земельної реформи, упровадження приватної власності на земельні ділянки і платний характер використання землі вимагає створення економічного механізму регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка землі.

Велике значення в створенні економічних принципів регулювання земельних відносин належить грошовій оцінці, що в умовах перехідного періоду до ринкової економіки дає можливість провести першочергову приватизацію земельних ділянок, створити об'єктивну основу для оподаткування земель.

Прийняті на державному рівні ряд законодавчих актів про плату за землю, про оцінку земель, про приватизацію земельних ділянок дозволили ввести грошову оцінку у правове поле регулювання земельних відносин. Грошова оцінка стає одним із ключових елементів у реалізації державної політики оподаткування і ціноутворення.

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Грошова оцінка застосовується для економічного регулювання земельних відносин при складанні ці вільно-правових угод, передбачених чинним законодавством України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку,
- державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом,
- орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності,
- втрат лісгосподарського виробництва,
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності для відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд,

- при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

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

Згідно з п. 14.1.72. ст. 14 Податкового кодексу України земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Згідно зі статтею 201 Земельного кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісгосподарського 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, державного мита при міні, 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) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Статтями 274 та 288 Податкового кодексу України визначено, що ставки земельного податку та розмір орендної плати встановлюються у відсотках від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Податковим законодавством України не передбачено встановлення ставок земельного податку чи обчислення плати за землю на території населених пунктів без використання нормативної грошової оцінки земель як бази оподаткування.

Рішенням XXXIX сесії Вишневої міської ради VI скликання від 01.07.2014р. №1-01/XXXIX6-03 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Вишневе» затверджено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель м. Вишневе. Дата проведення останньої нормативної грошової оцінки земель, що зазначена в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель – 2014 рік. Нормативна грошова оцінка земель міста з урахуванням вимог Податкового кодексу України (п. 4.1.9. ст. 4, п. 271.2 ст. 271) була введена в дію з 01.01.2015 року та діє до теперішнього часу.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше одного разу на 5–7 років.

Отже, запровадження з 01.01.2024 року нової нормативної грошової оцінки земель м. Вишневе Бучанського району Київської області обумовлене необхідністю дотримання термінів проведення такої оцінки, визначених чинним законодавством України.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани території, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

У зв'язку з необхідністю дотримання строків проведення нормативної грошової оцінки земель міста Вишневе, поповнення міського бюджету за рахунок її перегляду, з метою забезпечення економічного регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель у місті Вишневе, керуючись нормами статті 15 Закону України «Про оцінку земель», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Вишневою міською радою було прийнято рішення від 15.12.2022р. №1-01/XX8-39 «Про

надання дозволу виконавчому комітету Вишневої міської ради на розробку технічної документації із нормативної грошової оцінки земель міста Вишневе Бучанського району Київської області». На виконання зазначеного рішення виконавчим комітетом Вишневої міської ради здійснені заходи по закупівлі послуги щодо розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Вишневе Бучанського району Київської області.

Тендерним комітетом виконавчого комітету Вишневої міської ради проведені відкриті торги за предметом: ДК 021:2015-71250000-5 «Архітектурні, інженерні та геодезичні послуги», а саме: виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки міста Вишневе Бучанського району Київської області, та внесення за результатами якої відомостей до Державного земельного кадастру, з використанням електронного аукціону в системі «Prozorro».

За результатами відкритих торгів із переможцем – Товариством з обмеженою відповідальністю «Лекстатус Груп» укладено договір № 2428/02-23 про надання послуг від 02.02.2023р. щодо розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Вишневе Бучанського району Київської області, та внесення за результатами якої відомостей до Державного земельного кадастру.

Товариством з обмеженою відповідальністю «Лекстатус Груп» розроблено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель м. Вишневе Бучанського району Київської області, у зв'язку з чим підготовлено проект рішення Вишневої міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області».

Відповідно до пункту 3 розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-IX від 28.04.2021р. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» втратив чинність.

Таким чином, враховуючи норми чинного законодавства України, Вишнева міська рада Бучанського району Київської області, як замовник робіт з нормативної грошової оцінки земель, має затвердити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області, розроблену Товариством з обмеженою відповідальністю «Лекстатус Груп».

Ухвалення Вишневою міською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області» спрямоване на розв'язання проблем, пов'язаних з необхідністю обчислення земельного податку, визначення розмірів орендної плати, державного мита, стимулювання ефективного використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок, створення сприятливих рівних умов для діяльності суб'єктів господарювання шляхом визначення економіко-планувальних зон і факторів, що враховують розташування земельних ділянок та функціонального використання земельних ділянок.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Згідно зі статтею 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує 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.

Таким чином, ухвалення та оприлюднення до 15.07.2023 року рішення Вишневої міської ради Бучанського району Київської області «Про затвердження технічної документації з нормативної оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського

району Київської області» надасть можливість застосовувати нову нормативну грошову оцінку для обчислення плати за землю на території міста Вишневе з 01.01.2024 року.

2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів або за допомогою діючих регуляторних актів і потребує державного регулювання.

Повноваження по розробленню технічної документації з нормативної грошової оцінки наданні чинним законодавством відповідним міським радам. Встановлення розміру нормативної грошової оцінки та цим самим вирішення вищезазначених проблем за допомогою ринкових механізмів без прийняття відповідного регуляторного акту буде суперечити нормам діючого законодавства.

Тобто вирішення порушеної проблеми лежить, передусім, у правовій площині, та потребує державного регулювання і можливо тільки шляхом прийняття цього регуляторного акту відповідно до норм чинного законодавства.

3. Цілі державного регулювання.

Прийняття запропонованого регуляторного акту передбачає вирішення наступних цілей:

- визначення розміру плати за землю у вигляді земельного податку або орендної плати за землю, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до вимог Податкового кодексу України;
- стимулювання ефективного використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок;
- створення сприятливих рівних умов для діяльності суб'єктів господарювання шляхом визначення економіко-планувальних зон і факторів, що враховують розташування земельних ділянок, залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та функціонального використання земельної ділянки.

4. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин.

1. Перша альтернатива – неприйняття регуляторного акту. Залишення існуючого регулювання без змін. Невведення нормативної грошової оцінки в порядку та в строки, встановлені чинним законодавством України, призведе до недотримання термінів проведення нормативної грошової оцінки земель, що є порушенням вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель».

Дана альтернатива є неприйнятною у зв'язку з тим, що не буде досягнуто мети правового регулювання та єдиного підходу до обчислення земельного податку, визначення розмірів орендної плати, державного мита.

2. Друга альтернатива – прийняття регуляторного акту. Введення в дію оновленої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області відповідно до вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель».

Застосування альтернативи шляхом прийняття рішення Вишневої міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області» є найбільш прийнятним та доцільним способом, оскільки відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечить належні надходження до місцевого бюджету та стимулюватиме ефективне землекористування.

3. Третя альтернатива – розв'язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів тощо. Питання не може бути вирішене за рахунок використання ринкових механізмів. Вирішення зазначеної проблеми перебуває в правовому полі, а необхідність ухвалення міською радою відповідного рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель обумовлена вимогами законодавства (статті 13, 18 та 23 Закону України «Про оцінку земель»). Альтернатива не є прийнятною.

5. Аргументи щодо переваги обраного способу досягнення встановлених цілей.

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності. Базою оподаткування земельним податком й орендною платою за землю є нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Плата за землю є одним із основних бюджетоформуючих джерел доходів загального фонду бюджету міста Вишневе Бучанського району Київської області.

Вимірjuвальними індикаторами досягнення цілей державного регулювання є:

- кількісний – надходження плати за землю до доходної частини бюджету Вишневої міської територіальної громади;
- часовий – дотримання термінів проведення нормативної грошової оцінки земель, визначених чинним законодавством України;
- якісний – рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб щодо основних положень акта.

Дотримання правових аспектів буде виконано шляхом направлення профільною постійною депутатською комісією міської ради експертного висновку щодо регуляторного впливу внесеного проекту регуляторного акта разом з проектом рішення та підписаним аналізом регуляторного впливу до:

- Державної регуляторної служби України для проведення експертизи щодо наявності ознак регуляторності і відповідності принципам державної регуляторної політики та для підготовки у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо удосконалення проекту відповідно до принципів державної регуляторної політики;
- Територіального відділення Антимонопольного комітету України для погодження, як акту, що може вплинути на конкуренцію, зокрема щодо створення суб'єктів господарювання, встановлення і зміни правил їх поведінки на ринку, або такого, що може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на відповідних ринках (згідно зі статтею 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України»);

У десятиденний строк з дня прийняття рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області інформація про нормативну грошову оцінку земель міста в електронній формі та копія прийнятого рішення будуть направлені до контролюючого органу та центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (згідно із підпунктом 12.3.3 пункту 12.3 статті 12 Податкового кодексу України).

Регуляторний акт, не пізніш як у десятиденний строк після його прийняття та підписання, буде офіційно оприлюднено у місцевих друкованих засобах масової інформації (згідно із статтею 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»).

Прийняття міською радою запропонованого регуляторного акту – проекту рішення Вишневої міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної оцінки земель населеного пункту міста Вишневе Бучанського району Київської області» дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акту.

З прийняттям даного рішення:

- дотримуються терміни проведення нормативної грошової оцінки земель, визначені чинним законодавством України;
- уточнюється надходження плати за землю до доходної частини бюджету Вишневої міської територіальної громади;
- забезпечується можливість планування та прогнозування надходжень від податків при формуванні міського бюджету;

- збільшується рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб щодо основних положень акта.

7. Механізм і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми.

Згідно Податкового кодексу України до повноважень органів місцевого самоврядування належить прийняття рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земель населеного пункту Вишневе. Зробити це можливо за рахунок прийняття відповідного рішення Вишневою міською радою.

Невідкладне оприлюднення проекту регуляторного акту буде розміщено на офіційному вебсайті Вишневої міської ради <http://vyshneve-rada.gov.ua> та у випуску газети «Наша громада» з метою громадського обговорення, надання зауважень та пропозицій від громадськості.

8. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Досягнення визначених цілей шляхом виконання вимог нового регуляторного акту принесе вигоди без необхідності залучення додаткових витрат органів місцевого самоврядування.

До кількісних показників належать: чисельність платників за землю, надходження коштів до бюджету Вишневої міської територіальної громади від плати за землю. Крім кількісних показників до вигод належить забезпечення фінансування міських цільових програм за рахунок збільшення надходжень коштів до бюджету Вишневої міської територіальної громади від плати за землю.

Прийняття запропонованого проекту рішення надасть можливість:

- поповнення бюджету міста;
- здійснення якісного планування та прогнозування надходжень від сплати за землю при формуванні міського бюджету;
- простота і доступність даного регуляторного акту.

9. Очікувані витрати та вигоди суб'єктів господарювання, громади та держави внаслідок дії регуляторного акту.

	Переваги	Витрати
Органи місцевого самоврядування	- виконання вимог пункту 10.2 статті 10 Податкового кодексу України; - можливість планування та прогнозування надходжень від податків при формуванні міського бюджету	Незначні організаційні витрати, пов'язані з прийняттям та впровадженням даного рішення
Фізичні та юридичні особи, які є власниками (землекористувачами) на території міської ради	Можливість обговорення до затвердження Вишневою міською радою; - визначення чітких розмірів податків та механізмів їх сплати	Сплата податків та зборів за новою нормативною грошовою оцінкою, що буде затверджена міською радою.
Потенційні інвестори з інших регіонів	Можливість порівняння розміру нормативної грошової оцінки земель населеного пункту з іншими адміністративними одиницями та вирішення питання початку бізнесу у найбільш привабливому регіоні	відсутні
Фізичні та юридичні особи, які планують бути землевласниками (землекористувачами)	Можливість заздалегідь розрахувати розміри можливих податків і врахувати усі ризики	відсутні
Мешканці, що проживають на території м. Вишневе	Додаткові надходження до місцевого бюджету дозволять виділяти більше коштів на соціально-економічний розвиток міста. Прозорість дій влади.	відсутні

Таким чином прийняття даного рішення не потребує фінансових витрат з міського бюджету. Головним результатом прийняття цього акту є затвердження нормативної грошової оцінки земель населеного пункту міста Вишневе відповідно до чинного законодавства.

10. Оцінка можливості впорядження та виконання вимог регуляторного акту залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги.

Реалізація запропонованого регуляторного акту не потребує додаткових матеріальних та фінансових витрат органів місцевого самоврядування з бюджету Вишневої міської територіальної громади. Додаткові витрати на виконання вимог регуляторного акту з боку держави також не передбачено.

11. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію регуляторного акту.

Вплив зовнішніх факторів на виконання регуляторного акту виключається, окрім змін в чинному законодавстві з питань регулювання земельних відносин та оподаткування. При настанні зазначених подій до регуляторного акту будуть внесені відповідні зміни.

12. Термін дії регуляторного акта.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше одного разу на 5–7 років.

13. Визначення показників результативності рішення.

До показників результативності дії акта належать обсяги надходжень коштів від сплати за землю на території міста Вишневе.

Дія рішення поширюється на платників місцевих податків і зборів у місті Вишневе.

Розмір коштів і час, що витрачатимуться платниками місцевих податків і зборів, пов'язані з виконанням вимог даного акта, не зміняться.

14. Заходи щодо відстеження результативності рішення.

Для відстеження буде застосовано аналіз даних бюджетної та податкової звітності.

Під час прийняття регуляторного акта, у встановлені чинним законодавством строки, постійна депутатська комісія з питань фінансів, бюджету, соціально-економічного розвитку, комунальної власності та приватизації Вишневої міської ради з метою оцінки стану суспільних відносин, на врегулювання яких спрямована дія акта, проводитиме базове відстеження результативності дії акта.

Не пізніше двох років після набрання чинності регуляторним актом, з метою оцінки ступеня досягнення цим актом визначених цілей, буде здійснене повторне відстеження результативності дії акта.

Кожні три роки з моменту виконання заходів щодо проведення повторного відстеження результативності дії акта, при умові його чинності, проводитиметься періодичне відстеження результативності цього акта.

Міський голова

Ілля ДІКОВ