



БАРАНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
РІШЕННЯ

23 сесія 8 скликання

16 серпня 2018р.

№ 1292

Про затвердження Положення щодо порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, які надані в користування на умовах оренди
(проект регуляторного акта)

З метою забезпечення ефективного використання земельного фонду та врегулювання відносин, пов'язаних з орендою землі, для забезпечення соціально-економічного розвитку міської громади, формування збалансованого бюджету, керуючись ст.12,93 Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Податковим кодексом України, ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин, містобудування, будівництва та охорони навколишнього природного середовища, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення щодо порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, які надані в користування на умовах оренди (додається).

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, містобудування, будівництва та охорони навколишнього природного середовища.

Міський голова

А.О.Душко

ПОЛОЖЕННЯ
щодо порядку встановлення розміру орендної
плати та ставок орендної плати за земельні ділянки
комунальної власності Баранівської об'єднаної
територіальної громади, які надані в користування
на умовах оренди

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Положення щодо порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, які надані в користування на умовах оренди, розроблено з метою забезпечення ефективного використання земель на території Баранівської об'єднаної територіальної громади та врегулювання земельних відносин.
- 1.2. Відносини, пов'язані з орендною землею, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, розділом XIII Податкового кодексу України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.
- 1.3. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.
- 1.4. Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності Баранівської об'єднаної територіальної громади.
- 1.5. Орендодавцем земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є Баранівська міська рада.
- 1.6. Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди землі належить право володіння і користування земельною ділянкою.
- 1.7. Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у користування (оренду) на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- 1.8. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ РОЗМІРІВ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

- 2.1. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюється у договорі оренди між орендодавцем і орендарем. Підставою для нарахування орендної плати є договір оренди земельної ділянки. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції.
- 2.2. Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності, справляється у грошовій формі та не може бути нижчою: для земель сільськогосподарського призначення – 0,3% від нормативної грошової оцінки землі, для інших категорій земель – розміру земельного податку.
- 2.3. Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності, не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки землі. Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності, може бути більшою 12 відсотків нормативної грошової оцінки у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

2.4. Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду.

2.5. Розмір річної орендної плати встановлюється на рівні:

№ з/п	Категорія земель за цільовим призначенням та функціональне використання землі	Розмір відсотка від нормативної оцінки землі
1.	Землі сільськогосподарського призначення	
1.1	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	0,3
1.2	Для ведення фермерського господарства	0,3
1.3	Для ведення особистого селянського господарства	0,3
1.4	Для ведення підсобного сільського господарства	0,3
1.5	Для індивідуального та колективного садівництва	0,3
1.6	Для городництва	0,3
1.7	Для сінокосіння і випасання худоби	0,3
1.8	Інші	0,3
2.	Землі житлової та громадської забудови	
2.1	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	0,03
2.2	Для будівництва індивідуальних гаражів	0,03
2.3	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,1
2.4	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1
2.5	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,1
2.6	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	1
2.7	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	8
2.8	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	6
2.9	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	12
2.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	12
2.11	Інші	8
3.	Землі оздоровчого призначення	1
4.	Землі рекреаційного призначення	1
5.	Землі лісгосподарського призначення	1
6.	Землі водного фонду	1
7.	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
7.1	Землі промисловості	6

7.2	Землі транспорту	6
7.3	Землі зв'язку	6
7.4	Землі енергетики	5
7.5	Землі оборони	3
8	Інші землі	6

3. РОЗМІР, ФОРМА І ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

3.1. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється на підставі вимог чинного законодавства, цього Положення та зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

3.2. Орендна плата обчислюється та сплачується з дня виникнення права користування (оренди) земельною ділянкою.

3.3. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі.

4. ЗМІНА РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

4.1. Розмір орендної плати, встановлений згідно з розділом даного Положення, підлягає обов'язковому перегляду у разі:

- а) прийняття Баранівською міською радою рішення про зміну ставки орендної плати та проведення перерахунку орендної плати;
- б) зміни розміру земельного податку;
- в) змін в діючому законодавстві;
- г) зміни нормативної грошової оцінки землі.

4.2. Розмір орендної плати не є сталим та змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки землі.

4.3. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини, що підтверджено належними документами.

5. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

5.1. Орендна плата вноситься орендарем щомісячно відповідно до умов договору оренди землі.

5.2. За несвоєчасне внесення орендної плати нараховується пеня на суму податкового боргу із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого податкового боргу або на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті, відповідно до Податкового кодексу України.

5.3. Плата за оренду землі зараховується до міського бюджету у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Секретар ради

О.В.Самчук

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення «Про затвердження Положення щодо
порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за
земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної
громади, які надані в користування на умовах оренди»

I. Визначення проблеми

Відповідно до статті 10 Податкового кодексу України визначено перелік місцевих податків і зборів. Згідно зі статтею 12 Податкового кодексу України міські ради встановлюють місцеві податки і збори.

Згідно з Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів відносяться до виключної компетенції місцевої ради. Враховуючи положення Податкового Кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виникає необхідність встановлення на території м.Баранівка податку на майно в частині плати за землю у вигляді орендної плати.

Проблемою є те, що в разі невстановлення міською радою місцевих податків, будуть застосовуватися мінімальні ставки податку, визначені в Податковому кодексі України, при цьому не будуть враховані інтереси громади по встановленню таких ставок. Прийняття цього регуляторного акта дасть можливість здійснення контролю за додержанням правил розрахунку та сплати податку на майно в частині плати за землю у вигляді орендної плати, поповнити місцевий бюджет, що надасть змогу спрямувати отримані кошти від сплати податку на вирішення соціальних проблем територіальної громади та покращення інфраструктури міста.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	✓	
Держава	✓	
Суб'єкти господарювання,	✓	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва*	✓	

З метою безумовного виконання вимог Податкового кодексу України та недопущення суперечливих ситуацій, а також з метою вирішення проблеми щодо врегулювання питань справляння місцевих податків і зборів в межах територіальної громади м.Баранівка, і пропонується прийняття рішення міської ради «Про затвердження Положення щодо порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, які надані в користування на умовах оренди».

II. Цілі державного регулювання

Проект рішення розроблено з ціллю:

*Виконання вимог чинного законодавства.

*Врегулювання правовідносин між Баранівською міською радою та платниками плати за землю.

*Встановлення ставок місцевого податку на майно в частині плати за землю, які б дозволили збільшити надходження до міського бюджету для виконання програм соціально – економічного розвитку міста.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не буде забезпечено єдиного підходу до всіх суб'єктів господарювання на території Баранівської ОТГ, які мають земельні ділянки у користуванні на умовах оренди
Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з Податковим Кодексом України	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Враховує пропозиції фізичних та юридичних осіб, які прийняли участь в обговоренні проекту рішення. Збільшення привабливості та ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у користуванні (оренда) фізичних осіб та суб'єктів господарювання. Належне фінансування програм соціально-економічного розвитку міста.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Опис вигод та витрат за кожною альтернативою для сфер інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Не буде забезпечено єдиного підходу до всіх суб'єктів господарювання на території Баранівської ОТГ, які мають земельні ділянки у користуванні на умовах оренди
Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з Податковим Кодексом України.	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Враховує пропозиції фізичних та юридичних осіб, які прийняли участь в обговоренні проекту рішення. Збільшує привабливість та ефективно використання земельних ділянок, які знаходяться у користуванні платників плати за землю. Дозволяє наповнювати місцевий бюджет власними надходженнями.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1	3	8	59	71
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	2	4	11	83	X

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Суб'єкти господарювання – платники плати за землю у вигляді орендної плати будуть сплачувати плату за ставками, що діяли до 31 грудня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування плати за землю.	Відсутні.
Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з Податковим Кодексом України.	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Враховує пропозиції фізичних та юридичних осіб, які прийняли участь в обговоренні проекту рішення. Збільшує привабливість та ефективне використання земельних ділянок, які знаходяться у користуванні платників плати за землю. Дозволяє наповнювати місцевий бюджет власними надходженнями.	Суб'єкти господарювання будуть сплачувати плату за землю за ставками згідно з рішенням Баранівської міської ради.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	2	Платники орендної плати залишаться без нормативного акту. Не буде забезпечено єдиний підхід до всіх суб'єктів господарювання при

		встановленні ставок оренди землі.
Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з Податковим Кодексом України.	4	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить поступове досягнення встановлених цілей.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

1. Оприлюднення проекту рішення «Про затвердження Положення щодо порядку встановлення розміру орендної плати та ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, які надані в користування на умовах оренди» з метою отримання зауважень та пропозицій.
2. Встановлення ставок плати за землю у складі податку на майно, що справляється у формі орендної плати.

VI. 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 ці вимоги

Здійснено розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів місцевого самоврядування згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

На дію цього регуляторного акта негативно можуть вплинути економічна криза та значні темпи інфляції. Збільшення тарифів на енергоносії та продукти харчування при незмінному розмірі мінімальної заробітної плати можуть вплинути на платоспроможність населення та знизити рівень надходження податку. Значні темпи призводять до зниження попиту на користування земельними ділянками, та призводять до відмови від користування землею. Ці фактори можуть значно знизити привабливість використання земель для суб'єктів господарювання.

Позитивно на дію цього регуляторного акта може вплинути економічна стабільність в країні та підвищення темпів росту ВВП. Вихід з «тіні» бізнесу сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Строк дії запропонованого регуляторного акта необмежений із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства чи в інших необхідних випадках.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі АРВ, для відстеження результативності цього регуляторного акта обрано такі прогнозні статистичні показники:

Назва показника	2017р.	2018р. (план)
Надходження орендної плати з юридичних осіб (тис. грн.)	1934749,6	2800000
Надходження орендної плати з фізичних осіб (тис. грн.)	180666,96	250000
Витрати суб'єктів великого і середнього підприємництва на адміністративні процедури щодо виконання регулювання та звітування (тис. грн.)	12,9	12,9
Витрати суб'єктів малого підприємництва на адміністративні процедури щодо виконання регулювання та звітування (тис. грн.)	40,4	40,4
Рівень поінформованості платників плати за землю стосовно основних положень регуляторного акта	Проект рішення оприлюднюється на офіційній сторінці Баранівської міської ради в мережі Інтернет.	

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

Базове відстеження результативності дії регуляторного акта здійснюватиметься до дати набрання чинності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності буде здійснено за три місяці до дня закінчення визначеного строку, але не пізніше дня закінчення визначеного строку.

З огляду на показники результативності, визначені в попередньому розділі АРВ, відстеження буде проводитись за допомогою статистичного методу та шляхом опитування.

У рамках зазначених методів відстеження буде проведено аналіз звітності про виконання дохідної частини бюджету в частині інформації щодо розміру надходжень до міського бюджету, кількості осіб, на яких поширюватиметься дія акта, а також розміру коштів і часу, що витратимуться суб'єктами господарювання на виконання вимог акту.