



БАРАНІВСЬКА МІСЬКА РАДА
РІШЕННЯ

24 сесія 8 скликання

27 вересня 2018 року

№ 1350

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 (регуляторний акт)

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 орендою землі, 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 регуляторного акта – рішення міської ради
«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки
земель»**

Даний аналіз регуляторного впливу, розроблено у відповідності та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 року №1160-IV, Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року №308, і визначає правові та організаційні заходи реалізації проекту рішення Баранівської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель».

1. Визначення і аналіз проблеми, яку пропонується вирішити шляхом державного регулювання.

На замовлення Суємецької сільської ради у 2010 році ДП «Житомирський науково-дослідний інститут землеустрою» була розроблена нормативна грошова оцінка земель села Суємці та села Іванівка. Нормативна грошова оцінка була затверджена та введена в дію рішенням 1 сесії 6 скликання Суємецької сільської ради №9 від 12.11.2010 року «Про затвердження технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів Суємецької сільської ради».

На замовлення Смодирівської сільської ради у 2012 році була розроблена нормативна грошова оцінка земель села Смодирів, села Іванівка, села Смолка. Нормативна грошова оцінка була затверджена та введена в дію рішенням 14 сесії 6 скликання Смодирівської сільської ради №84 від 12.06.2012 року «Про затвердження грошової оцінки земель населених пунктів Смодирівської сільської ради».

Відповідно до ст.18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться один раз на 5-7 років. З часу розроблення попередньої нормативної грошової оцінки земель вищезазначених населених пунктів відбулися значні зміни. Збільшилася кількість земель для комерційного використання, суттєво змінилися показники ринку нерухомості. У розвиток інфраструктури сіл здійснено деякі капіталовкладення.

Враховуючи те, що завершився семирічний термін дії нормативної грошової оцінки земель села Смодирів, села Іванівка, села Смолка, села Суємці, села Володимирівка, депутатами Баранівської міської ради було прийняте рішення від 17.07.2017 року №367 «Про виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки землі». На виконання рішення ради, 02.11.2017 року між виконавчим комітетом Баранівської міської ради та Державним підприємством «Житомирський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» було укладено договір на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Смодирів, Іванівка, Смолка, Суємці, Володимирівка станом на 2020-2027 роки.

Прийняття цього регуляторного акту передбачає встановлення нової середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населених пунктів, визначення значень зональних коефіцієнтів, які коригують середню (базову) вартість одного квадратного метра землі. Нова нормативна грошова оцінка земель буде використовуватися 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.

2. Цілі державного регулювання:

2.1. встановлення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель сіл Смодирів, Іванівка, Смолка, Суємці, Володимирівка;

- 2.2. врегулювання правовідносин між власником землі – Баранівською міською радою та суб'єктами земельних відносин;
- 2.3. стимулювання ефективного та раціонального використання земель на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок;
- 2.4. збільшення доходів міського бюджету від надходжень плати за землю;
- 2.5. задоволення інтересів держави та територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку;
- 2.6. визначення механізму введення в дію нормативної грошової оцінки земель села Смолдирів, села Іванівка, села Смолка, села Суємці, села Володимирівка.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлення цілей з аргументацією переваг обраного.

Альтернативними способами досягнення цілі є:

- 3.1. Відмова від запропонованого регулювання, тобто продовжувати користуватися нормативною грошовою оцінкою, затвердженою рішенням Суємецької сільської ради №9 від 12.11.2010 року «Про затвердження технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів Суємецької сільської ради» та Смолдирівської сільської ради №84 від 12.06.2012 року «Про затвердження грошової оцінки земель населених пунктів Смолдирівської сільської ради».

При застосуванні першої альтернативи, питання залишиться неврегульованим. Тим самим це призведе до недоотримання додаткових надходжень від плати за землю, унеможливить направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, призведе до порушень земельного та податкового законодавства України. Альтернатива неприйнятна, оскільки не допомагає вирішити проблему.

- 3.2. У разі прийняття запропонованого регуляторного акту з'явиться можливість ввести в дію нову нормативну грошову оцінку земель сіл Смолдирів, Іванівка, Смолка, Суємці, Володимирівка, яка буде використовуватися для визначення розміру земельного податку, розрахунку орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, справляння державного мита при міні, успадкування та дарування земельних ділянок, економічного стимулювання, раціонального використання та охорони земель.

Аналіз обраних альтернатив показує, що перший спосіб не є прийнятним, так як він цілком не задовольняє ні інтереси держави, ні територіальної громади. Невизначеність процесу призведе до порушень чинного законодавства та до втрат надходжень у місцевий бюджет.

За таких обставин, перевага була віддана другому способу. Доцільним буде підготувати та прийняти нове рішення у вигляді запропонованого регуляторного акту.

4. Опис механізмів і заходів, які забезпечать розв'язання визначеної проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акту.

Представленим проектом регуляторного акту передбачається затвердження середньої (базової) вартості одного квадратного метра землі сіл Смолирів, Іванівка, Смолка, Суємці, Володимирівка, відповідно до якої будуть проведені перерахунки плати за землю. Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

- визначення рішенням чітких термінів вводу в дію нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на території громади;
- визначення органів, які сприятимуть введенню в дію нормативної грошової оцінки земель, а саме: міської ради, її виконавчого органу, Новоград-Волинське відділення Житомирської ОДПІ ГУ ДФС у Житомирській області, відділ у Баранівському районі Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області.

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

Впровадження регуляторного акту сприятиме додатковому надходженню коштів до місцевого бюджету та дозволить направити додаткові кошти на здійснення програм соціально-економічного розвитку громади міста.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акту

Регуляторний акт впливає на кожну із трьох базових сфер: інтереси громадян, інтереси суб'єктів господарювання, інтереси органу місцевого самоврядування, що відображено в таблиці:

Сфери впливу	Вид впливу
Інтереси громадян та юридичних осіб у яких земельні ділянки знаходяться у власності або у користуванні	Збільшення розміру плати за землю
Інтереси органу місцевого самоврядування	Забезпечення виконання вимог земельного та податкового законодавства України. Зростання надходжень до бюджету міста від плати за землю.

7. Аналіз вигод та витрат.

Основними групами впливу даного регуляторного акту слід вважати:

- Баранівська об'єднана територіальна громада;
- громадяни та суб'єкти господарювання, у яких земельні ділянки знаходяться у власності або у користуванні;
- орган місцевого самоврядування.

Можливі вигоди і витрати наведені у таблиці:

Група впливу	Можливі вигоди	Можливі витрати
Баранівська об'єднана територіальна громада	Регулювання та планування надходжень до міського бюджету, більш ефективне використання земельних ресурсів територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку	Витрати на проведення коригування нормативної грошової оцінки земель. Оплата оголошень, підготовка документів.
Суб'єкти відносин: фізичні та юридичні особи	Підвищення інформованості суб'єктів відносин щодо введення в дію нормативної грошової оцінки земель сіл Смолдирів, Іванівка, Смолка, Суємці, Володимирівка. Врахування спірних питань щодо завищеної ціни окремих земельних ділянок міста та перегляд локальних факторів, що дасть можливість скоригувати вартість землі. Чітке встановлення прав та обов'язків для суб'єктів відносин при застосуванні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.	Обов'язкові платежі за землю податкового характеру (земельний податок або орендна плата за землю).
Орган місцевого самоврядування	Зростання надходжень до місцевого бюджету	Витрати на виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Процедура розробки регуляторного акту.

8. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта.

Строк дії даного регуляторного акта запроваджується на термін, передбачений статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» (на момент розробки регуляторного акту нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років). Зміни до регуляторного акта вноситимуться в разі потреби або за результатами звіту про відстеження його результативності та у разі внесення змін до законодавства.

9. Визначення показників результативності регуляторного акта.

До показників регуляторного акта можливо віднести:

- додаткові надходження коштів до міського бюджету від надходжень плати за землю;
- стимулювання ефективного та раціонального використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок.

10. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта

Відстеження результатів акта буде здійснюватись шляхом проведення:

- базового відстеження результативності даного регуляторного акту, яке буде проведено до дня набрання чинності регуляторного акту;
- повторного відстеження результативності даного регуляторного акту, яке буде проведено через рік з моменту набуття чинності даного регуляторного акту, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом;
- періодичного відстеження результативності регуляторного акту, яке буде проведено через три роки після проведення повторного відстеження результативності регуляторного акту відповідно до ст.10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

**Начальник відділу містобудування
та архітектури, земельних відносин
та комунальної власності Баранівської
міської ради**

О.Г.Шевчук