

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту регуляторного акту-рішення Марганецької міської ради
«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки
земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер:
1225487500:02:001:0104)»

Аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення Марганецької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104)» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 зі змінами.

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

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів несільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на 7-10 років. Нормативною базою, яка врегульовує методичні підходи до розрахунку грошової оцінки земель, є «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147; розрахунок нормативно грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів проводиться відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)».

Враховуючи необхідність розроблення технічної документації з проведення нормативно грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області, укладено договір № 396/21 від 21.12.2021 року з ТОВ «Центр землеустрою та технічної інвентаризації» щодо проведення робіт з розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею 8,2250 га (кадастровий номер земельної ділянки: 1225487500:02:001:0104), яка розташована за межами населених пунктів Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області.

Єдиним шляхом приведення земельних відносин у відповідність до чинного законодавства є прийняття Марганецькою міською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104)».

Розробка і запровадження нормативно-правового акту, орієнтованого на реалізацію Закону України «Про оцінку земель», дозволить максимізувати корисність використання ресурсного потенціалу територіальної громади, мінімізує можливості збиткової або неефективної експлуатації комунального майна.

Таким чином, приведення у відповідність до Конституції України, Земельного кодексу України, на виконання Закону України «Про оцінку земель» та з метою захисту законних інтересів держави, Марганецької міської ради, як органу місцевого самоврядування, та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель стало основною причиною розробки рішення Марганецької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104)».

Прийняття цього регуляторного акту - рішення Марганецької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104)» передбачає використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганець. 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 сільськогосподарського і лісогосподарського 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.

2. Визначення цілей регулювання

Проект рішення міської ради, спрямований на розв'язання завдання, визначеного в попередньому розділі аналізу регуляторного впливу.

Визначення механізму введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганець Нікопольського району Дніпропетровської області:

Врегулювання правовідносин між комунальним власником на землю (Марганецька міська рада) та суб'єктами земельних відносин.

Стимулювання ефективного та раціонального використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Збільшення доходів місцевого бюджету від надходжень плати за землю.

Податок за землю був 12,44 тис. грн., буде становити 1 181,02 тис. грн..

Задоволення інтересів територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку,

збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування комунального господарства.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей.

1. Залишити питання неврегульованим, тим самим недоотримати додаткових надходжень від плати за землю, неможливості направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування комунального господарства та порушення чинного законодавства України.

Альтернатива неприйнятна, оскільки не допомагає вирішити проблему.

2. Прийняття проєкту цього регуляторного акту – рішення Марганецької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104)» забезпечить застосування нормативної грошової оцінки земель для визначення плати за землю у відповідності до вимог чинного законодавства України.

Аналіз обраної альтернативи показує, що перший спосіб не є прийнятним, так як він цілком не задовольняє ні інтереси держави з однієї сторони, ні територіальної громади Марганецької міської ради з іншої. Невизначеність процесу введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганець Нікопольського району Дніпропетровської області для земельних ділянок, які знаходяться у користуванні не стимулюють ефективного землевикористання на засадах ринкової економіки, призведе до втрат надходжень до місцевого бюджету, які можливо було залучити під час вводу в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганець, не покращать можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування комунального господарства.

Досягнення встановлених цілей відбудеться лише за умови безпосереднього державного регулювання, шляхом прийняття запропонованого акту. Цей спосіб досягнення цілей є найбільш оптимальним та доцільним, оскільки відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечує належні надходження до місцевого бюджету, забезпечує досягнення цілей державного регулювання, стимулює ефективне землекористування.

За таких обставин, перевага була віддана другому способу, оскільки у цьому випадку досягнути вищезазначеної мети можливо у найбільш короткий термін з врахуванням особливостей роботи сільської ради, її виконавчого органу, органів податкової інспекції, органу виконавчої влади з питань земельних відносин.

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

Вирішення питання щодо нормативно грошової оцінки пропонується шляхом ухвалення запропонованого рішення міської ради.

Вирішити питання встановлення розміру ставок плати за землю та пільг зі сплати за землю в громаді пропонується шляхом ухвалення запропонованого рішення міської ради. Цей спосіб досягнення цілей є оптимальним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов'язковості виконання норм рішення всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування.

При здійсненні регуляторної діяльності розглядаються обґрунтовані пропозиції та зауваження до проєкту рішення, надані суб'єктами господарювання, представниками територіальної громади в установленому законом порядку.

Задля забезпечення виконання вимог чинного законодавства України, документи з регуляторної діяльності підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Марганецької міської ради у розділі «Регуляторна діяльність» <https://marganets-rada.dp.ua/ua/>, у засобах масової інформації з метою отримання зауважень і пропозицій у термін, визначений Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

З метою забезпечення інформованості громади та суб'єктів господарювання рішення міської ради буде оприлюднено на офіційному веб-сайті Марганецької міської ради та її виконавчого комітету розділ «Регуляторна діяльність» <https://marganets-rada.dp.ua/ua/> у термін, установлений законодавством.

Рівень поінформованості є досить високим, оскільки мешканці активно користуються офіційними вебсторінками Марганецької міської ради, крім того, місцеві засоби масової інформації активно використовують електронну інформацію міської ради для розміщення на своїх інтернет ресурсах.

Основні напрямки реалізації удосконалення земельних відносин Марганецької міської ради спрямовані на досягнення мети, цілей і завдань, запропонованого регулювання та представляють комплекс заходів, спрямованих на впровадження механізму введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганця Нікопольського району Дніпропетровської області.

Розробка і запровадження нормативно-правового акту, орієнтованого на реалізацію Закону України «Про оцінку земель», дозволить максимізувати корисність використання ресурсного потенціалу територіальної громади, мінімізує можливості збиткової або неефективної експлуатації комунального майна.

Реалізація запропонованого регулювання буде здійснюватися шляхом впровадження наступних заходів:

- визначення рішенням Марганецької міської ради чітких термінів вводу в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганець Нікопольського району Дніпропетровської області, а саме: з 1 січня 2023 року;
- визначення органів, які сприятимуть введенню в дію нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, а саме: міської ради її виконавчого органу, Нікопольське управління ГУ ДПС у Дніпропетровській області та відділ №

5. Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області.

Представленим проектом регуляторного акту передбачається встановлення розміру нормативно грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів міста Марганця, відповідно до якого будуть проведені перерахунки плати за землю.

Введена в дію даним проектом рішення нормативна грошова оцінка є основою для визначення суми земельного податку. Податок не є новим, тому додаткових витрат бюджету на впровадження та адміністрування регулювання не передбачається, видатки фіскальних органів та органів місцевого самоврядування не зміняться.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акту та оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акту

Рішення набуває чинності з початку наступного бюджетного періоду, тобто з 01.01.2023 р. У разі необхідності за підсумками відстежень та змінами у законодавстві будуть вноситись зміни до нього. Відповідно до останніх змін чинного законодавства пропонується безстроковий строк дії акта.

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

Таким чином, власники та користувачі земельних ділянок зацікавлені у виконанні вимог запропонованого проекту рішення.

Упровадження та виконання вимог регулювання не потребує додаткового забезпечення ресурсами, оскільки земельний податок не є новим.

На дію регуляторного акту можуть негативно вплинути значні темпи інфляції та економічна криза.

Прийняття запропонованого регуляторного акту дасть змогу забезпечити:

- введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області з 01.01.2023 року;

- практичне застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів Марганецької міської ради Нікопольського району Дніпропетровської області 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 сільськогосподарського і лісогосподарського 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.

- направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування комунального господарства.

Враховуючи неможливість розв'язання проблеми за допомогою ринкових механізмів і потреби в державному регулюванні, здійснення робіт із розроблення нормативної грошової оцінки і запровадження заходів із застосування виконується за рахунок бюджетних коштів, що буде компенсовано збільшенням надходжень від плати за землю.

Головним зовнішнім чинником, що впливатиме на дію регуляторного акта є зміна законодавства та підзаконних актів у сфері земельних відносин, оцінки земель.

Постійно буде проводитися моніторинг оцінки чинників, які впливають на дію регуляторного акта, та будуть вноситися до нього відповідні коригування і доповнення.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акту, зокрема розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акту.

Запровадження нормативно-правового акту, орієнтованого на реалізацію Закону України «Про оцінку земель», дозволить максимізувати корисність використання ресурсного потенціалу територіальної громади Марганецької міської ради.

Регулювання впливає на кожен з трьох базових сфер: інтереси громадян та суб'єктів господарювання, в яких земельні ділянки знаходяться у користуванні; інтереси держави, органу місцевого самоврядування:

Сфери впливу	Вид впливу
Інтереси суб'єктів господарювання, у яких земельні ділянки знаходяться у користуванні.	Збільшення розміру плати за землю.
Інтереси держави, органу місцевого самоврядування.	Забезпечення виконання вимог чинного законодавства України. Зростання надходжень до бюджету міста від плати за землю.

Запропонований проєкт регуляторного акту не потребує додаткових фінансових витрат на його впровадження з боку суб'єктів господарювання.

7. Аналіз вигод та витрат.

Основними групами впливу даного документу слід вважати:

- державу;
- орган місцевого самоврядування;
- територіальну громаду міста Марганець;
- суб'єктів господарювання, у яких земельні ділянки знаходяться у користуванні.

Група впливу	Вигоди	Витрати
Держава; Орган місцевого самоврядування; Територіальна громада міста Марганець	Регулювання та планування надходжень до місцевого бюджету, більш ефективного використання земельних ресурсів територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, комунального господарства.	Витрати на технічну документацію з виготовлення нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населених пунктів (кадастровий номер: 1225487500:02:001:0104). Процедуру розробки регуляторного акту.
Суб'єкти господарювання, у яких земельні ділянки знаходяться у користуванні	Забезпечення поетапності процесу.	Збільшення розмірів плати за землю

8. Обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акту.

Запропонований регуляторний акт запроваджується на термін передбачений статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» (на момент розробки регуляторного акту нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів несільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на 7-10 років). При зміні чинного законодавства термін дії регуляторного акту може бути змінений.

9. Визначення показників результативності регуляторного акту.

Додаткові надходження коштів до місцевого бюджету від надходжень плати за землю.

Розмір коштів і час, що буде витрачений суб'єктами господарювання на виконання вимог акту. (Додаток 1)

Рівень поінформованості з основних положень акту.

Стимулювання ефективного землекористування на засадах ринкової економіки.

10. Визначення заходів, з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту в разі його прийняття.

Відстеження результативності регуляторного акту буде здійснюватися згідно Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відстеження результатів акту буде здійснюватись шляхом проведення:

- базового відстеження результативності регуляторного акту до дня набрання чинності регуляторного акту.
- повторного відстеження результативності регуляторного акту через рік після набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

періодичного відстеження результативності регуляторного акту 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».

Міський голова

Геннадій БОРОВИК

Додаток 1
до аналізу регуляторного впливу до
проекту регуляторного акту –
рішення міської ради «Про
затвердження технічної
документації з нормативної
грошової оцінки земельної ділянки
за межами населених пунктів
(кадастровий номер:
1225487500:02:001:0104)»

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого й середнього підприємництва, що
виникають внаслідок дії регуляторного акта*

Норма робочого часу на 2022 рік становить при 40-годинному робочому тижні - 1987 годин
(<https://www.buhoblik.org.ua/kadry-zarplata/vremya/4246-norma-trivalosti-robochogo-chasu-2022.html>)

Для розрахунку використовується орієнтований мінімальний розмір заробітної плати, що у 2022 році становить 6700 грн. (прогнозований розмір мінімальної заробітної плати в залежності від темпу росту у 2022 – 6700 грн. (листи Міністерства фінансів України).

Середнє значення робочих годин на місяць:

$1987/12=166$ ч.

Розрахунок вартості 1 робочого часу суб'єкта малого підприємництва:

$6700,00:166=40,36$ грн.

Таблиця 1

№ з/п	Витрати	На 2022 рік
1	2	3
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів великого й середнього підприємництва на виконання регулювання		
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, грн.	Введена в дію даним проектом рішення нормативна грошова оцінка є основою для визначення суми земельного податку. Податок не є новим, тому не передбачає витрат на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо
2	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/ обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), грн.	Додаткових витрат не передбачено
3	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), грн.	Додаткових витрат не передбачено

4	Витрати, пов'язані з наймом додаткового персоналу, грн.	Додаткових витрат не передбачено
5	Кількість суб'єктів господарювання великого й середнього підприємництва, на які буде поширено регулювання, одиниць*	1
6	Сплата земельного податку, тис.грн.	1181,02
7	Сумарні витрати суб'єктів великого й середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) /сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 6/, тис.грн.	1181,02
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів великого й середнього підприємництва щодо виконання регулювання та звітування		
8	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання:	4,04
	Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання X вартість часу суб'єкта підприємництва (заробітна плата) $0,1 \text{ год.} * x 40,36 \text{ грн}$	
9	Процедура організації виконання вимог регулювання	Цей податок не є новим та не передбачає витрат на організацію виконання вимог регулювання
10	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), грн.	Податок не є новим, додаткових витрат не передбачено
11	Процедура офіційного подання юридичними особами декларації зі сплати податку контролюючому органу: - витрати часу з підготовки та подання декларації = $0,2 \text{ год.} * x 40,36 \text{ грн.}$	8,07
12	Інші процедури	Не передбачено
13	РАЗОМ (сума рядків: 8 + 9 + 10 + 11 + 12), грн.	12,11
14	Кількість суб'єктів господарювання великого й середнього підприємництва, на які буде поширено регулювання, одиниць	1
15	Сумарні витрати суб'єктів великого й середнього підприємництва на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 13 x рядок 14), грн.	12,11
16	РАЗОМ (сума рядків: 7 + 15), тис.грн.	1181,04

*Відповідно до пунктів 1, 3, 6, карти 11 міжгалузевих нормативів чисельності працівників бухгалтерського обліку (Наказ Міністерства праці і соціальної політики України від 26 вересня 2003 року №269 «Міжгалузеві нормативи чисельності працівників бухгалтерського обліку»).