

Аналіз регуляторного впливу

проекту рішення Кілійської міської ради Ізмаїльського району Одеської області «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області»

Назва регуляторного акта – проект рішення Кілійської міської ради Ізмаїльського району Одеської області «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області»

Регуляторний орган – Кілійська міська рада Ізмаїльського району Одеської області

Розробник документа – відділ з питань земельних відносин, сільського господарства, екології та природних ресурсів виконавчого комітету Кілійської міської ради

Контактний телефон – 0484340105, e-mail: zem.vid.tg@ukr.net

Аналіз регуляторного впливу (далі - Аналіз) проекту рішення Кілійської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» розроблено з урахуванням постанови Верховного Суду у складі суддів Касаційного адміністративного суду від 30 червня 2025 року справа 420/4475/24, відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності», з урахуванням Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами), постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2020 року № 1330 «Про затвердження Порядку та форм надання контролюючим органам в електронному вигляді інформації щодо ставок та податкових пільг із сплати місцевих податків та/або зборів» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 18.10.2024 року № 1191 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2020 р. № 1330» та класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, який діє відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 із змінами із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1077 від 27.09.2022, № 106 від 04.02.2023.

I. Визначення проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом регулювання

У 2023 році виконавчим комітетом Кілійської міської ради була розроблена технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Рішенням Кілійської міської ради від 30 червня 2023 року № 1901/VIII/33 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» була затверджена нормативна грошова оцінка земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області, яка від 07.09.2023 року внесена до Державного земельного кадастру.

Механізм проведення та розрахунку нормативної грошової оцінки регламентує Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена Кабінетом Міністрів України від 03.11.2021 року № 1147

15 лютого 2024 року на адресу виконавчого комітету Кілійської міської ради надійшла ухвала Одеського окружного адміністративного суду про відкриття провадження по адміністративній

справі № 420/4475/2024 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «ТИТАН» до Кілійської міської ради про визнання протиправним та нечинним рішення Кілійської міської ради від 30.06.2023 року №1901/VIII/33 «Про затвердження технічної документації з нормативно-грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області».

Відповідно до рішення Одеського окружного адміністративного суду від 16.09.2024 року справа №420/4475/24 позовну заяву Товариства з обмеженою відповідальністю «ТИТАН» про визнання протиправним та нечинним рішення Кілійської міської ради від 30.06.2023 року №1901/VIII/33 «Про затвердження технічної документації з нормативно-грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» - задоволено в повному обсязі.

Згідно рішення П'ятого апеляційного адміністративного суду від 05.12.2024 року справа №420/4475/24, рішення Одеського окружного адміністративного суду від 16.09.2024 року справа №420/4475/24 про визнання протиправним та нечинним рішення - залишено без змін.

Відповідно до постанови Верховного Суду у складі суддів Касаційного адміністративного суду від 30 червня 2025 року, рішення Одеського окружного адміністративного суду від 16.09.2024 року справа №420/4475/24 та рішення П'ятого апеляційного адміністративного суду від 05.12.2024 року справа №420/4475/24 – залишено без змін. Касаційну скаргу Кілійської міської ради залишено без задоволення.

Згідно до постанови Верховного Суду у складі суддів Касаційного адміністративного суду від 30 червня 2025 року справа №420/4475/24, рішення Кілійської міської ради від 30 червня 2023 року № 1901/VIII/33 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» належить до регуляторних актів у розумінні Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» і повинно було розроблятися, розглядатися, прийматися та оприлюднюватися в порядку встановленому законодавством у тому числі з підготовкою аналізу регуляторного впливу.

Рішення Кілійської міської ради від 30 червня 2023 року № 1901/VIII/33 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» визнано нечинним.

На даний час діючими є рішення Кілійської міської ради від 16.04.2015 року № 996-VI-53 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кілія Кілійської міської ради Кілійського району Одеської області.», рішення Лісківської сільської ради 31 жовтня 2014 року № 390-XXXV-VI, рішення Шевченківської сільської ради від 04 липня 2014 року № 457-II-VI, рішення Василівської сільської ради від 04 липня 2014 року № 191-VI-XXXII, рішення Трудівської сільської ради від 07 липня 2014 року № 211- VI-XXXVIII, рішення Новоселівської сільської ради від 10 липня 2014 року № 179- VI-XXV, рішення Червоноярської сільської ради від 29 жовтня 2014 року № 194- XXXII-VI, рішення Дмитрівською сільською радою від 31 жовтня 2014 року № 235- XXXXVIII –VI.

Відповідно до частини 5 статті 201 Земельного кодексу України визначено, що грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. Механізм проведення проведення нормативної грошової оцінки регламентує Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена наказом Міністерства агрополітики та продовольства України від 03.11.02021 року № 1147.

Частиною 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель» встановлено, що 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.

Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років.

На даний час виникла необхідність затвердження розробленої у 2023 році технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Застосування ринкових механізмів для вирішення вказаної проблеми не є можливим, оскільки відповідно до Податкового кодексу України є компетенцією міської ради.

Відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює 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.

З урахуванням вищевикладеного та з метою безумовного дотримання вимог чинного законодавства України, недопущення суперечливих ситуацій, забезпечення відповідності до норм діючого законодавства, забезпечення дохідної частини бюджету Кілійської міської територіальної громади, виконання місцевих цільових програм Кілійська міська рада має прийняти відповідне рішення. Зазначений проєкт рішення Кілійської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області» розроблено з метою вирішення визначених проблем.

Основні групи (підгрупи), на які впливає проблема, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання – прийняттям цього проєкту регуляторного акту:

Групи (підгрупи)	так	ні
Громадяни	Так	
Держава. Органи місцевого самоврядування	Так	
Суб'єкти господарювання	Так	

Кількість платників земельного податку - змінна величина, на яку впливають економічні, соціальні фактори, форс-мажорні обставини тощо.

Орендна плата та земельний податок є одним із вагомих джерел наповнення загального фонду бюджету Кілійської міської територіальної громади.

За 2024 рік до місцевого бюджету надійшло:

-земельний податок - **6 872 558** гривень, що становить 3,9 % від усіх доходів громади;

- орендна плата **19 129 400** гривень, що становить 10,9 % від усіх доходів громади

Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285-287 Податкового кодексу України.

Статтею 16 Податкового кодексу України визначено, що платник податків зобов'язаний подавати до контролюючих органів у порядку, встановленому податковим та митним законодавством, декларації, звітність та інші документи, пов'язані з обчисленням і сплатою

податків та зборів. В той же час контролюючі органи згідно зі статтею 19 Податкового кодексу України контролюють своєчасність подання платниками податків передбаченої законом звітності, в тому числі і податкової декларації, своєчасність, достовірність, повноту нарахування та сплати податків, зборів, платежів.

II. Цілі державного регулювання

Головними цілями розробки даного проекту рішення є :

- дотримання вимог Податкового кодексу України щодо встановлення обов'язкових місцевих податків на території Кілійської міської територіальної громади,
- забезпечення відкритості процедури, прозорості та передбачуваності дій органу місцевого самоврядування щодо встановлення ставок орендної плати та земельного податку;
- наповнення дохідної частини бюджету Кілійської міської територіальної громади;
- врегулювання правовідносин між міською радою та платниками податків на підставі нормативної грошової оцінки визначеної відповідно до вимог чинного законодавства України,

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Не приймати запропонований проект регуляторного акта	Ця альтернатива є неприйнятною, оскільки залишиться діяти рішення від 16.04.2015 року № 996-VI-53 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кілія Кілійської міської ради Кілійського району Одеської області.», рішення Лісківської сільської ради 31 жовтня 2014 року № 390-XXXV-VI, рішення Шевченківської сільської ради від 04 липня 2014 року № 457-II-VI, рішення Василівської сільської ради від 04 липня 2014 року № 191-VI-XXXII, рішення Трудівської сільської ради від 07 липня 2014 року № 211- VI-XXXVIII, рішення Новоселівської сільської ради від 10 липня 2014 року № 179- VI-XXV, рішення Червоноярської сільської ради від 29 жовтня 2014 року № 194- XXXII-VI, рішення Дмитрівською сільською радою від 31 жовтня 2014 року № 235- XXXXVIII –VI. Наслідки є недоотримання до бюджету, що обмежують фінансування першочергових видатків, які мають тенденцію до збільшення. Така ситуація призведе до зменшення надходжень до бюджету, що в подальшому не дозволить здійснювати фінансування установ в тому числі по захищеним статтям витрат за рахунок коштів бюджету громади, порушення вимог частини 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель».
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	Прийняття запропонованого регуляторного акта забезпечить: - наявність єдиного систематизованого нормативно-правового акта, що забезпечить визначення розміру орендної плати та земельного податку на території Кілійської міської територіальної громади; - дотримання норм законодавства України; - привабливість та ефективне використання земельних ділянок, які знаходяться у власності та користуванні фізичних та юридичних осіб; - наповнення дохідної частини місцевого бюджету надасть можливість здійснювати заходи для соціально-економічного розвитку громади. Альтернатива є прийнятною.
Альтернатива 3	Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів – нормативна грошова оцінка земельних ділянок

Застосування ринкових механізмів.	використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванню спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванню ними за законом, так і випадків спадкуванню ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванню власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Ця альтернатива є неприйнятною.
-----------------------------------	--

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Не прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	відсутні	відсутні
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого регуляторного акта	Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта: - забезпечує дотримання норм Податкового кодексу України та чинного законодавства України; - упорядковує відносини між землекористувачами, землевласниками та органами місцевого самоврядування з питань сплати орендної плати та земельного податку за земельні ділянки; -- Забезпечує сталі надходження до місцевого бюджету з метою його збалансованості та задоволення нагальних потреб територіальної громади;	Не передбачені, окрім витрат на розробку регуляторного акта - витрати робочого часу спеціалістів, пов'язані з підготовкою регуляторного акта, оприлюднення, проведення відстеження його результативності.
Альтернатива 3. Застосування ринкових механізмів.	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує розв'язання існуючих проблем і досягнення визначених цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
------------------	--------	---------

Альтернатива 1 Не приймати рішення міської ради щодо встановлення	Не вбачається досягнення цілей.	відсутні
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	Прозорість механізму визначення розміру орендної плати та земельного податку; -забезпечення соціально-економічного розвитку громади; - врегулювання та впорядкування правовідносин між органами місцевого самоврядування та фізичними особами;	Не передбачені, окрім витрат на розробку регуляторного акта - витрати робочого часу спеціалістів, пов'язані з підготовкою регуляторного акта, оприлюднення, проведення відстеження його результативності.
Альтернатива 3. Застосування ринкових механізмів.	Не вбачається досягнення цілей.	Існують ризики збільшення інфляційних процесів, непередбачуваної конкуренції та збільшення витрат суб'єктами господарювання.

* Примітка: відповідно до листа фінансового управління Кілійської міської ради від 10.02.2025 р. №39 кількість платників земельного податку (фізичних осіб) складає 9000 осіб та 109 суб'єктів господарювання. Кількість платників орендної плати складає 72 суб'єктів господарювання.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання *

Показник	Великі	Середні	Малі		Разом
			всього, в т.ч. ФОП	у т.ч. мікро	
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	X	X	181	X	181
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	X	X	181	X	181

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Не приймати запропонованого проекту регуляторного акта	Не вбачається досягнення цілей.	Сумарні витрати сплати земельного податку на суб'єктами господарювання, які підпадають під дію регулювання в 2026 році орієнтовно складає 7829,68 тис.грн. та протягом 5-ти років 39148,4 тис.грн.
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	1. Прозорість та відкритість дій органу місцевого самоврядування щодо визначення розміру земельного податку та орендної плати. 2. Виконання вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель». 3. Привабливість та ефективне	Сумарні витрати на виконання регуляторного акту за перший рік орієнтовно складає 7829,68 тис.грн. та протягом 5-ти років 39148,4 тис. грн.

	використання земельних ділянок, які знаходяться у власності та користуванні суб'єктів господарювання. 4. Вдосконалення відносин пов'язаних визначенням розміру земельного податку та орендної плати за землю між органом місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та регіональним органом податкової служби.	Детальна інформація щодо очікуваних витрат наведена у додатку 1 до цього АРВ.
Альтернатива 3. Застосування ринкових механізмів.	Не вбачається досягнення цілей.	Зросте імовірність збільшення рівня інфляційних процесів та непередбачуваної конкуренції

Сумарні витрати за альтернативами*	Сума витрат, гривень*
Альтернатива 1. Не приймати рішення міської ради щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання середнього підприємництва по сплаті орендної плати за землю та земельного податку Витрати на одного суб'єкта господарювання середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта	відсутні
Альтернатива 2. Прийняття регуляторного акта, положення якого повністю узгоджуються з чинним законодавством України. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання середнього підприємництва по сплаті орендної плати за землю та земельного податку. Витрати на одного суб'єкта господарювання середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта.	відсутні
Альтернатива 3. Застосування ринкових механізмів. Сумарні витрати для суб'єктів господарювання середнього підприємництва по сплаті орендної плати за землю та земельного податку Витрати на одного суб'єкта господарювання середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта	відсутні

**Примітка: на запит виконавчого комітету Кілійської міської ради Ізмаїльського району Одеської області від 10.02.2025 № 752/13/25 про надання інформації для підготовки аналізу регуляторного впливу та М-Тесту до проекту регуляторного акту Головним управлінням ДПС*

у Одеській області Державної податкової служби України було повідомлено, що відповідно до наказу Державної податкової служби України від 25.11.2022 року № 867 «Про затвердження звітів про надходження/нарахування податків, зборів та інших платежів, контроль за справами яких покладено на ДПС, та Порядку їх складання» формування даних за критерієм суб'єктів малого, мікро, середнього підприємництва не передбачено. Отже, розділ «Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» проаналізований відповідно до інформації фінансового управління Кілійської міської ради від 10.02.2025 р. №39.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Здійснено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей.

Оцінка ступеня досягнення цілей визначається за чотирибальною системою, де:

- 4 – цілі ухвалення регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблеми більше не буде);
- 3 – цілі ухвалення регуляторного акта можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми усунені);
- 2 – цілі ухвалення регуляторного акта можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, однак, деякі важливі критичні її аспекти залишаться невирішеними);
- 1 – цілі ухвалення регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема залишається).

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Не приймати запропонованого проєкту регуляторного акта	1	У разі дефіциту бюджету Кілійської міської територіальної громади не будуть у повному обсязі профінансовані соціальні заходи для потреб громади, будуть порушені вимоги статті 8 Закону України «Про оцінку земель».
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проєкту регуляторного акта	4	Регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми, принципам державної регуляторної політики, положенням Податкового кодексу України та вимог чинного законодавства України. Затвердження цього регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей.
Альтернатива 3 Розв'язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів	0	Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки регулювання питання щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області належить виключно до повноважень міської ради, відповідно до Закону України «Про оцінку земель». Альтернатива є непринятною.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу

Альтернатива 1 Не приймати запропонованого проекту регуляторного акта	Не вбачаються.	Не передбачені	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання. Не відповідає положенням Податкового кодексу України та Закону України «Про оцінку земель» щодо обов'язковості прийняття місцевими радами в межах своїх повноважень рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	Прогнозовані надходження до місцевого бюджету будуть використовуватися на підвищення рівня соціальних стандартів громади, впровадження і реалізацію програм соціально - економічного розвитку, інших нагальних потреб, будуть виконані вимоги чинного законодавства України..	Не передбачені, окрім витрат на розробку регуляторного акта - витрати робочого часу спеціалістів, пов'язані з підготовкою регуляторного акта, оприлюднення та проведення відстеження його результативності.	Регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми.
Альтернатива 3 Розв'язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів	Не вбачаються.	Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів.	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1 Не приймати запропонованого	Результатом неприйняття міською радою рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в	-

проекту регуляторного акта	межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області призведе до зменшення надходжень до бюджету, що в подальшому не дозволить здійснювати фінансування установ в тому числі по захищеним статтям витрат за рахунок коштів бюджету громади, невиконання вимог Закону України «Про оцінку земель»	
Альтернатива 2 Прийняття запропонованого проекту регуляторного акта	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей та виконання вимог законодавства.	-
Альтернатива 3 Розв'язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів	Проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок належить виключно до повноважень міської ради.	-

Таким чином для реалізації обрано Альтернативу 2 - затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок надасть можливість визначити розмір земельного податку, орендної плати за землю та забезпечить фінансову стабільність бюджету громади.

V. Механізм, який пропонується застосувати для розв'язання проблеми

Механізм, закладений в основу проекту регуляторного акта, передбачає затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Цей спосіб досягнення цілей є оптимальним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов'язковості виконання норм рішення всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування.

Запропонований нормативно-правовий акт відповідає принципам державної регуляторної політики, а саме:

доцільності – використання наданих державою повноважень органам місцевого самоврядування щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області та забезпечення наповнення бюджету міської територіальної громади;

ефективності – запровадження даного регуляторного акта забезпечить правові підстави для визначення розміру орендної плати за землю та земельного податку, стабільності наповнення бюджету міської територіальної громади;

збалансованості – для платників податку, яких стосуватиметься даний регуляторний акт, чітко визначення умов нарахування орендної плати за землю та сплати земельного податку, для бюджету – стабільність находжень від сплати податку;

передбачуваності – прийняття даного регуляторного акта дозволить платникам земельного податку запланувати у декларації суму податку на наступний рік, а органу місцевого самоврядування – спрогнозувати дохідну частину бюджету громади;

принципу "прозорості" – даний проект рішення підлягає оприлюдненню на офіційному сайті Кілійської міської ради (<https://kiliyska-gromada.gov.ua>);

врахування громадської думки – протягом місяця з дня опублікування громадськість може направляти свої пропозиції та зауваження.

Таким чином, впровадження регуляторного акту забезпечить дотримання норм чинного податкового законодавства як органами державної податкової служби, органами місцевого самоврядування, так і платниками податку, у порядку та на умовах, визначених Податковим кодексом України, Законом України «Про оцінку земель» і цим регуляторним актом.

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.

На підставі затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області буде визначатися розмір орендної плати та земельного податку.

Адміністрування даного регуляторного акта буде проводитись на рівні Державної податкової служби.

Органи місцевого самоврядування наділені повноваженнями лише встановлювати місцеві податки та збори, не змінюючи порядок їх обчислення, та не здійснюють адміністративних процедур.

Оскільки питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, складає 100 %.

Зважаючи на викладене, розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва здійснюється згідно з додатком 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту (Тест малого підприємництва).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Відповідно до пункту 271.2 статті 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.

Термін дії запропонованого регуляторного акту необмежений, регуляторний акт набире чинності з 01.01.2027 року.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності цього регуляторного акта визначені наступні прогностичні статистичні показники:

1. Розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

2. Кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

3. Розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

4. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.

Надходження до міського бюджету від сплати місцевих	Обсяг надходжень за 2023 рік,	Обсяг надходжень за 2024 рік,	Прогнозований обсяг	Прогнозований обсяг	Прогнозований обсяг
---	-------------------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

податків і зборів	тис.грн.	тис.грн.	надходжень у 2025 рік тис. грн.	надходжень у 2026 рік тис. грн.	надходжень у 2027 рік тис. грн.
земельний податок	7077,30	6872,50	5714,1	7697,20	10197,19
сплачено юридичними особами	3868,00	4205,50	3430,1	4710,16	6510,15
сплачено фізичними особами	3209,30	2667,00	2284,0	2987,04	3687,04
Орендна плата за землю	17900,4	19123,4	26240,6	27148,0	28218,0
сплачено юридичними особами	13799,3	15137,9	21984,3	22807,0	23777,0
сплачено фізичними особами	4101,1	3991,5	4256,3	4341,0	4441,0

Кількість платників податку на території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області складає:

Фізичні особи, на яких розповсюджується дія регуляторного акту – 9000 осіб

Суб'єкти господарювання, на яких розповсюджується дія регуляторного акту- 181

* Примітка: зазначена інформація викладена на підставі інформації фінансового управління Кілійської міської ради від 10.02.2025 р. №39.

Рівень поінформованості громади та суб'єктів господарювання щодо основних положень регуляторного акта здійснюватиметься відповідно до ч. 5 ст. 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» регуляторні акти, прийняті органами та посадовими особами місцевого самоврядування, офіційно оприлюднюються в друкованих засобах масової інформації.

Таким чином, рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основних положень рішення визначається чисельністю осіб, які ознайомляться з ним.

Даний проект регуляторного акту буде розміщено на офіційному сайті Кілійської міської ради -: <https://kiliyska-gromada.gov.ua> в розділі Регуляторна політика – проекти рішень регуляторних актів.

ІХ. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта

Оцінка ефективності регуляторного акту буде здійснена за допомогою проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акту.

Результативність рішення буде відстежуватися здійснюватися відділом з питань земельних відносин, сільського господарства, екології та природних ресурсів виконавчого комітету Кілійської міської ради статистичним методом з використанням офіційної інформації ДПІ ГУ ДПС у Одеській області та фінансовим управлінням Кілійської міської ради.

Базове відстеження результативності регуляторного акту здійснюватиметься через півроку після набрання чинності регуляторного акту.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набрання чинності регуляторного акту.

Періодичне відстеження буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акту.

Кілійський міський голова

Вячеслав ЧЕРНЯВСЬКИЙ

*Додаток 1
до аналізу регуляторного
впливу до проекту
регуляторного акта –рішення
міської ради «Про
встановлення ставок та пільг
із сплати земельного податку
на території Кілійської міської
територіальної громади
Ізмаїльського району Одеської
області»*

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

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

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

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідно для здійснення регулювання, проведено розробником у період з «29» серпня 2025 року по «08» вересня 2025 року

№ п/п	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультації, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Консультації з депутатським корпусом Кілійської міської ради на засіданні постійної з питань земельних відносин Кілійської міської ради	5 осіб	Доручено структурному підрозділу з урахуванням вимог постанови Верховного Суду у складі суддів Касаційного адміністративного суду від 30 червня 2025 року справа 420/4475/24 здійснити заходи відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності»

Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва: кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 181 (одиниць).

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі)

Розрахункова чисельність суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 181(платники земельного податку та орендної плати)

Регуляторний акт поширюється також на суб'єктів господарювання, які перебувають на обліку в податкових органах інших областей України, але мають земельні ділянки на території Кілійської міської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік провадження 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)	0	0	0
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0	0	0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали)	0	0	0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	0	0	0
5	Інші процедури тис.грн. сплата земельного податку в середньому на одного суб'єкта господарювання	43,21	43,21	216,05
6	Разом, тис.гривень формула (сума рядків 1+2+3+4+5)	43,21	0	216,05
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	181	0	0
8	Сумарно, тис.гривень Відповідний стовпчик «разом» X суб'єктів господарювання малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6X рядок7)	7821,0	0	39105,05

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула:	48,0	-	48,0
---	---	------	---	------

	витрати часу на отримання інформації про регулювання X вартість часу суб'єкту малого підприємництва (заробітна плата) 0,1 год x 48,00 грн/год			
10	Процедури організації виконання вимог регулювання	0	0	0
11	Процедури офіційного звітування Формула: (витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X кількість періодів звітності за рік	0	0	0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	0	0	0
13	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	48,0	0	48,0
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	181		
16	Сумарно, тис. гривень Формула: (рядок 14 x рядок 15)	8,68	0	8,68

***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»).

**** Норма робочого часу на 2025 рік становить при 40-годинному робочому тижні - 1992 години

(<https://www.buhoblik.org.ua/kadry-zarplata/vremya/4307-norma-trivalosti-robochogo-chasu-2025.html>).

Для розрахунку використовується мінімальний розмір заробітної плати, що у 2025 році становить 8000 грн. (відповідно до статті 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2025 рік»).

Середнє значення робочих годин на місяць:

$$1992/12=166 \text{ ч.}$$

Розрахунок вартості 1 робочого часу суб'єкта малого підприємництва:

$$8000:166=48 \text{ грн.}$$

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів малого підприємництва.

Бюджетні витрати не підлягають розрахунку, оскільки встановлені нормами Податкового кодексу України.

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
------------------	----------	------------------------------------	----------------

1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів господарювання на виконання регулювання (дані рядка 8 пункту 3 цього додатка)	7821,0	39105,05
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів господарювання щодо виконання регулювання та звітування (дані рядка 16 пункту 3 цього додатка)	8,68	8,68
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (сума рядків 1 та 2 цієї таблиці)	7829,68	39148,40
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	0	0
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання (сума рядків 3 та 4 цієї таблиці)	7829,68	39148,40

5. Розроблення коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання.

На основі аналізу статистичних даних, що використані відділом з питань земельних відносин, сільського господарства, екології та природних ресурсів виконавчого комітету Кілійської міської ради визначено, що пом'якшувальними заходами є подальший перегляд розміру ставок місцевих податків і зборів, що ґрунтуватиметься на результаті відстеження регуляторного акта, аналізі динаміки сплати та можливих змін до законодавства.

З метою зменшення часу, необхідного для ознайомлення з регуляторним актом, акт (після його затвердження) буде розміщено у вільному доступі на офіційному веб-сайті Кілійської міської ради Ізмаїльського району Одеської області.

Кілійський міський голова

Вячеслав ЧЕРНЯВСЬКИЙ