

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проектів рішення Городищенської сільської ради
«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової
оцінки земель села Мартинівка Городищенської сільської ради
Луцького району Волинської області» та «Про затвердження технічної
документації з нормативної грошової оцінки земель села Городище
Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області»
(далі – Проект)

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі — Аналіз) підготовлено відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта». Відповідно до рішення Городищенської сільської ради від 20.07.2018 № 40-11/29 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище, Григоровичі, Мартинівка».

I. Визначення проблеми

ТзОВ «Горизонт» розроблено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка відповідно до вимог чинного законодавства, у зв'язку з чим підготовлено проекти рішення Городищенської сільської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Городище Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області» та «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Мартинівка Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області»

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які обчислюються на підставі нормативної грошової оцінки земель.

Згідно зі статтею 201 згаданого вище кодексу нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» також передбачено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні;
- визначення розміру державного мита при 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);

- визначення розміру державного мита при даруванні земельних ділянок;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Пунктами 274.1 та 274.2 статті 274 Податкового кодексу України визначають імперативний порядок визначення ставок земельного податку у відсотковому значенні від нормативної грошової оцінки землі.

Пункт 288.5 статті 288 Податкового кодексу України також визначає необхідність обчислення мінімального розміру орендної плати за користування земельними ділянками із використанням результатів нормативної грошової оцінки землі.

При цьому слід зауважити, що податкове законодавство України взагалі не визначає механізму встановлення ставок земельного податку чи обчислення плати за землю на території населених пунктів без використання нормативної грошової оцінки земель у якості бази оподаткування, тобто на випадок, коли така оцінка не проведена, а тому відсутність такої оцінки може призвести до правового «колапсу» у сфері оподаткування земельним податком, визначення розміру орендної плати за використання земельних ділянок державної та комунальної власності.

Аналогічна ситуація може скластись у випадках необхідності обчислення розміру державного мита при посвідченні міни, спадкування, дарування тощо земельних ділянок, що ускладнить реалізацію прав розпорядження власниками належними їм земельними ділянками.

Також слід зауважити, що нормативна грошова оцінка земель, ставки земельного податку та відомості про розміри орендної плати згідно з національними стандартами та методиками оцінки використовуються в певних випадках під час оцінки земельних ділянок для цілей надання їх в оренду, іпотеку, відчуження тощо. Відтак, відсутність нормативної грошової оцінки земель, механізмів визначення розмірів земельного податку чи орендної плати під час аналізу відповідних ринків може мати наслідком певну стагнацію ринків продажу та оренди землі на території сіл Городище і Мартинівка Луцького району

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області була розроблена ТзОВ «Горизонт» в 2012 році.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5–7 років. Отже, необхідність проведення у 2019 році нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка також обумовлено необхідністю

дотримання строків проведення такої оцінки, визначених законодавством України.

Таким чином, прийняття Городищенською сільською радою рішення щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки землі сіл Городище і Мартинівка спрямовано на розв'язання проблем, зокрема, пов'язаних з необхідністю визначення ставок та обчислення земельного податку, правильне визначення розмірів орендної плати, державного мита, забезпечення проведення оцінки майна та майнових прав у відповідності до встановлених методик та національних стандартів у сфері оцінки.

Згідно зі статтею 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Таким чином, прийняття та оприлюднення в строк до 15 липня поточного року рішення Городищенської сільської ради щодо затвердження технічної документації з нормативної оцінки земель надасть можливість застосовувати відповідну нормативну грошову оцінку з 1 січня 2021 року.

Враховуючи імперативність норм законодавства України щодо порядку встановлення ставок земельного податку, визначення розміру орендної плати, розрахунку державного мита, сільськогосподарських втрат, яка виключає можливість застосування альтернативних способів відповідних дій, а також беручи до уваги передбачену законодавством необхідність періодичного оновлення нормативної грошової оцінки земель, вказані вище проблеми в майбутньому не можуть бути розв'язані за допомогою ринкових механізмів чи діючих нормативно-правових актів.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
У тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

– реалізація вимог земельного законодавства України, що регулює питання та строки проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5-7 років);

- забезпечення належного обчислення плати за землю в частині визначення бази оподаткування та граничних розмірів орендної плати за користування земельними ділянками на території сіл Городище і Мартинівка;
- упорядкування розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок у залежності від їх функціонального використання та місцезнаходження;
- забезпечення надходження до бюджету села плати за землю;
- забезпечення належного обчислення державного мита, укладання договорів міни, дарування, спадкування тощо земельних ділянок та усунення факторів, що в подальшому можуть вплинути на можливість громадян та суб'єктів господарювання вільно та на власний розсуд розпоряджатись власними земельними ділянками або отримувати земельні ділянки з земель державної та комунальної власності на відплатній основі для задоволення власних потреб або здійснення господарської діяльності;
- забезпечення проведення належної оцінки землі у селах Городище і Мартинівка та функціонування відповідних ринків.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка»	Введення в дію оновленої відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативної грошової оцінки земель на території сіл Городище і Мартинівка
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	Залишення існуючого регулювання без змін, непроведення нормативної грошової оцінки в порядку та у строки, встановлені законодавством України

Інші альтернативні способи досягнення цілей, зокрема, за допомогою ринкових механізмів або шляхом зміни ставок податку, розмірів орендної плати тощо є неприйнятними, оскільки вирішення порушеної проблеми лежить, передусім, у правовій площині, а необхідність прийняття відповідного рішення та проведення нормативної грошової оцінки обумовлені вимогами законодавства у відповідній сфері.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Забезпечення реалізації державної	—

<p>Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка».</p>	<p>політики у сфері оцінки земель, виконання вимог законодавства України щодо проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель, забезпечення належного надходження до бюджету плати за землю, сприяння функціонуванню ринку землі на території сіл Городище і Мартинівка із дотримання вимог законодавства</p>	
<p>Альтернатива 2. Відсутність регулювання</p>	<p>—</p>	<p>Зменшення надходження коштів до бюджету, невиконання вимог законодавства у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель, зниження рівня інвестицій, пов'язаних із використанням, відчуженням чи наданням в користування земельних ділянок на території сіл Городище і Мартинівка Неможливість належного нотаріального посвідчення правочинів та їх вчинення може мати наслідком формування</p>

		тіньового ринку землі
--	--	--------------------------

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Прийняття сільсько радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка. ».	Розрахунок нормативної грошової оцінки земель з урахуванням існуючого на даний час функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; отримання витягу із технічної документації із НГО для сплати податку (орендної плати) за землю	Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю тощо), не передбачас
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	—	Перешкоди у реалізації прав щодо придбання, отримання в користування або у власність земельних ділянок, в тому числі з земель державної та комунальної власності на території сіл Городище і Мартинівка

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання*

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	—	—	—	—	Платники земельного податку та орендної плати

Кількість фізичних осіб, що підпадають під дію регулювання, одиниць	—	—	—	—	Платники земельного податку та орендної плати
---	---	---	---	---	---

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка	Розрахунок нормативної грошової оцінки земель виходячи з функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної інфраструктури; отримання витягу із технічної документації із НГО для сплати податку (орендної плати) за землю.	Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю тощо) не передбачає
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	—	Неможливість придбання, отримання в користування або у власність земельних ділянок, в тому числі з земель державної та комунальної власності, на території сіл Городище і Мартинівка

*Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначаються на підставі нормативної грошової оцінки земель. На розмір плати за землю не впливає середня кількість працівників та річний дохід від будь-якої господарської діяльності суб'єкта господарювання, які є критеріями розподілу суб'єкта господарювання, визначених частиною 3 статті 55 Господарського кодексу України.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотири бальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<p>Альтернатива 1. Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка</p>	<p>4</p>	<p>Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель, виконання вимог законодавства, зокрема, статті 18 Закону України «Про оцінку земель» (Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5–7 років), забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю, сприяння належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок, об'єктивне визначення вартості земельних ділянок з урахуванням існуючого ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок.</p>

			Забезпечення можливості отримання громадянами та суб'єктами господарювання у власність або користування земельних ділянок з числа земель державної та комунальної власності
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	1		Невиконання вимог Закону України «Про оцінку земель», зокрема, в частині прийняття нормативної грошової оцінки земель, зменшення
Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1. Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації нормативної грошової оцінки земель сіл Городище Мартинівка».	3 і	Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель з урахуванням функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інженерної	Інших витрат, крім визначених законодавством (плата за землю, тощо), не передбачає
			Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель, виконання вимог законодавства, зокрема, статті 18 Закону України «Про оцінку земель» (Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, не залежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5–7

	інфраструктури; отримання витягу із технічної документації із НГО для сплати податку (орендної плати) за землю		років), забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю, сприяння належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок, об'єктивне визначення вартості земельних ділянок з урахуванням існуючого ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок. Забезпечення можливості отримання громадянами та суб'єктами господарювання у власність або користування земельних ділянок з числа земель державної та комунальної власності.
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	—	Зменшення надходження коштів до бюджету	Неприйняття зазначеного рішення веде до порушення вимог ст. 18 Закону України «Про оцінку земель»
Рейтинг	Аргументи щодо обраної альтернативи/причи		Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

	ни відмови від альтернативи	
Альтернатива 1. Прийняття сільською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка»	Забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель. Дотримання законодавства, а саме ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5–7 років, а також забезпечення належного обчислення та справляння плати за землю, забезпечення належного функціонування ринку землі, посвідчення правочинів, надання в користування та/або власність земельних ділянок державної та комунальної власності	Відсутній ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	Неприйняття зазначеного рішення веде до порушення вимог ст. 18 Закону	X

	України «Про оцінку земель»	
--	-----------------------------	--

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми Механізмом, який забезпечить розв'язання проблематики, є прийняття Городищенською сільською радою рішення щодо затвердження технічної документації з нормативної оцінки.

Досягнення визначеної мети планується шляхом:

- затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка;
- введення в дію нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка з 01.01.2021 року.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Прийняття регуляторного акта дозволить забезпечити надходження грошових коштів від земельного податку та орендної плати за землю до бюджету села у відповідності з законодавством.

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

Впровадження та виконання вимог проекту рішення не потребує забезпечення додаткових ресурсів.

Реалізація Проекту не передбачає здійснення бюджетних витрат на адміністрування регулювання для суб'єктів господарювання, акт спрямований на забезпечення належного функціонування існуючих механізмів, органів державної влади та місцевого самоврядування та не запроваджує нових механізмів, пов'язаних із витратами на відповідне адміністрування.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Передбачається, що регуляторний акт діятиме до наступного оновлення нормативної грошової оцінки земель сіл Городище і Мартинівка в порядку, визначеному законодавством України, а саме протягом 5-7 років.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Результативність буде відстежуватися шляхом:

- аналізу розміру надходжень плати за землю до бюджету села;
- аналізу кількості платників земельного податку та орендної плати.
- аналіз надходжень державного мита від правочинів по укладання договорів міни, дарування, спадкування тощо земельних ділянок.

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

Відстеження результативності регуляторного акта буде відбуватися в порядку, передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Для проведення відстеження результативності будуть використані статистичні дані, отримані від органів державної фіскальної служби в Волинській області та з інших офіційних джерел.

Зауваження і пропозиції до Проекту рішення Городищенської сільської ради приймаються в письмовому вигляді протягом одного календарного місяця з дня оприлюднення проекту рішення за адресою: вул. Шкільна, 35, с. Городище. Луцький р-н, Волинська область, Городищенська сільська рада.

Голова

Світлана СОКОЛЮК