**Аналіз регуляторного впливу
проєкту рішення Решетилівської міської ради Полтавської області
,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”**

Регуляторний орган – Решетилівська міська рада Полтавської області.

Розробник документа – Відділ земельних ресурсів та охорони навколишнього середовища виконавчого комітету Решетилівської міської ради.

Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення Решетилівської міської ради ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”, підготовлений відповідно вимог Закону України ,,Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, ,,Методики проведення аналізу впливу регуляторної акта”, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 308 від 11.03.2004 року (зі змінами та доповненнями).

**1. Визначення проблеми**

Реформування країни неможливе без ефективного розвитку громади, яке потребує відповідного фінансового забезпечення, безпосередньо залежного від способу наповнення місцевого бюджету. Проблема, яку пропонується вирішити шляхом прийняття рішення Решетилівської міської ради ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”, яке є регуляторним актом та потребує реалізації процедур, передбачених Законом, полягає у вдосконаленні механізму плати за землю врегулюванням ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності в залежності від виду цільового призначення земельної ділянки відповідно до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, забезпечення додаткових надходжень до бюджету територіальної громади.

Решетилівська міська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, законами та іншими нормативно-правовими актами.

Згідно зі статтею 10 та пунктом 12.3 статті 12 Податкового кодексу України законодавчо закріплено право органів місцевого самоврядування встановлювати місцеві податки та збори в межах своїх повноважень.

Місцеві податки та збори зараховуються в повному обсязі до міського бюджету та є його бюджетоформуючим джерелом, забезпечують збалансованість дохідної частини бюджету та задоволення нагальних потреб Решетилівської міської територіальної громади.

Статтею 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди землі, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки, але може перевищувати граничний розмір орендної плати (12 %), у разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Разом з тим, цією ж статтею не конкретизовано розмір ставок орендної плати за землю того чи іншого використання.

Пунктом 289.1 статті 289 Податкового кодексу України встановлена норма, відповідно до якої для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Пунктом 9 Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220 передбачено встановлення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності виключно у відсотках від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Тобто для розрахунку річного розміру орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, що фіксується в договорі оренди, необхідне застосування затверджених органом місцевого самоврядування фіксованих ставок орендної плати за землю, встановлених у відсотках від нормативної грошової оцінки земель. Таким чином, встановлення в проєкті рішення фіксованих розмірів орендної плати за землю забезпечить єдиний підхід до визначення розміру орендної плати в межах, визначених Податковим Кодексом, та недопущення податкової дискримінації відносно орендарів земель комунальної власності.

Частиною другою статті 4 Закону України ,,Про захист економічної конкуренції” передбачено, що суб’єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов’язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію. Відповідно до статті 15 Закону України ,,Про захист економічної конкуренції” антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції. Отже, встановлення різних розмірів відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки для суб’єктів господарювання, які можуть бути конкурентами, може призвести до спотворення конкуренції.

Виходячи з вищевикладеного, з метою безумовного виконання Податкового кодексу України, недопущення суперечливих ситуацій, приведення земельних відносин у відповідність до норм чинного законодавства, прозорого та ефективного встановлення економічно обґрунтованих, єдиних ставок орендної плати за землю відповідно до виду цільового призначення земельної ділянки, сприяння розвитку підприємницької діяльності, забезпечення дохідної частини міського бюджету, виконання бюджетних програм територіальної громади, виконання рішення 42 сесії восьмого скликання Решетилівської міської ради від 22 грудня 2023 року № 1758-42-VIII ,,Про затвердження плану діяльності з підготовки проєктів регуляторних актів Решетилівської міської ради на 2024 рік” та 52 сесії восьмого скликання Решетилівської міської ради від 24 грудня 2024 року № 2104-52-VIII ,,Про затвердження плану діяльності з підготовки проєктів регуляторних актів Решетилівської міської ради на 2025 рік”, Решетилівська міська рада має на меті прийняти рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”. Відсутність регулювання справляння орендної плати за землю може призвести до невиконання вимог чинного законодавства України.

***Надходження від сплати орендної плати до місцевого бюджету у 2023-2024 рр.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рік | Обсяг надходжень орендної платиза землю до бюджету, тис. грн. | в т.ч. надходження орендної плати | Питома вага орендної плати за землю у власних доходах загального фонду бюджету (без трансфертів),% |
| з юридичних осіб | з фізичних осіб |
| тис.грн. | Питома вага орендної плати за землю у загальному обсязі надходжень (без трансфертів), % | тис.грн. | Питома вага орендної плати за землю у загальному обсязі надходжень (без трансфертів), % |
| 2023 | 31824,83 | 29810,80 | 9,7 | 2014,03 | 0,7 | 10,4 |
| Станом на 01.08.2024 | 20200,08 | 18641,1 | 12,0 | 1558,98 | 1,0 | 13,0 |
| Прогнозні на 2024 (по фактично заключних договорах оренди) | 35300,00 | 33000,00 | 12,2 | 2300,00 | 0,8 | 13,0 |
| Планові на 2024 рік (згідно рішення Решетилівської міської ради від 22.12.2023 №1755-42-VIII ,,Про бюджет Решетилівської міської територіальної громади на 2024 рік 16515000000”) | 35300,00 | 33000,00 | 12,2 | 2300,00 | 0,8 | 13,0 |

***Оцінка втрат (-) / вигод (+) для бюджету територіальної громади у 2025 році внаслідок неухвалення / ухвалення пропонованого рішення***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Назва показника | Діючі ставки | Пропоновані ставки (прогноз 2025) | +/-кол.5-кол.4 |
| факт 2023 | очік 2024 | прогноз 2025\* |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Обсяг надходжень від сплати орендної плати за землю до бюджету, тис.грн. в т.ч.: | 31824,83 | 35300,00 | 39100,00 | 40600,00 | +1500,00 |
| - від фізичних осіб | 2014,03 | 2300,00 | 2600,00 | 3100,00 | +500,00 |
| - від юридичних осіб | 29810,80 | 33000,00 | 36500,00 | 37500,00 | +1000,00 |
| Кількість орендарів, в т.ч.: | 231 | 270 | 290 | 290 |  |
| - фізичні особи | 121 | 140 | 150 | 150 |  |
| - юридичні особи | 110 | 130 | 140 | 140 |  |
| Кількість договорів оренди землі, в т.ч.: | 607 | 667 | 717 | 717 |  |
| -з фізичними особами | 147 | 187 | 217 | 217 |  |
| -з юридичними особами | 460 | 480 | 500 | 500 |  |

\* прогнозний обсяг надходжень від сплати орендної плати на 2025 рік є розрахунковим і може змінюватися від чинників, на які неможливо вплинути (чисельність платників, сплата ними орендної плати – виникнення податкового боргу, індексація нормативної грошової оцінки)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Групи | Так | Ні |
| Громадяни | Шляхом забезпечення умов для покращення рівня соціальної захищеності територіальної громади за рахунок здійснення прогнозованих надходжень до місцевого бюджету від сплати орендної плати, що будуть спрямовані на фінансування бюджетних програм та бюджетної сфери. | - |
| Органи місцевого самоврядування | 1. Шляхом виконання вимог ПКУ в частині встановлення плати за землю, що забезпечить податкові надходження до бюджету громади, які будуть спрямовані на фінансування бюджетних програм та бюджетної сфери.2. Шляхом надання права органам місцевого самоврядування встановлювати розміри ставок орендної плати за землю. | - |
| Суб’єкти господарювання | 1. Шляхом прогнозування своїх витрат на сплату за землю для суб’єктів господарювання - платників орендної плати, які мають земельні ділянки у користуванні.2. Суб’єкти господарювання як члени територіальної громади розраховують на використання податкових надходжень до бюджету від плати за землю на фінансування бюджетних програм та бюджетної сфери. | - |

**Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання:**

Повноваження по встановленню розмірів орендної плати за земельні ділянки надані чинним законодавством відповідним міським радам. Змінити розмір орендної плати та цим самим вирішити вищезазначені проблеми за допомогою ринкових механізмів ( без прийняття відповідного регуляторного акту), наприклад, шляхом укладання будь-яких угод з підприємцями або іншим шляхом, не можна, так як це буде суперечити нормам чинного законодавства.

Тобто, вирішення проблем потребує державного регулювання і можливе виключно шляхом прийняття цього регуляторного акту – рішення міської ради відповідно до норм чинного законодавства.

**2. Цілі державного регулювання**

Головною ціллю розробки даного проєкту рішення міської ради є вдосконалення механізму плати за землю корегуванням ставок орендної плати в залежності від виду цільового призначення земельної ділянки відповідно до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок та наповнення дохідної частини місцевого бюджету для забезпечення його збалансованості та задоволення нагальних потреб Решетилівської міської територіальної громади.

Не менш важливим є відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов’язаних з забезпеченням дотримання вимог податкового законодавства зі справляння орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності.

Метою здійснення регулювання є приведення у відповідність до вимог чинного законодавства ставок орендної плати при укладанні договорів оренди землі. Прийняття запропонованого регуляторного акту передбачає вирішення наступних цілей:

* встановлення доцільних та обґрунтованих розмірів ставок орендної плати за землю відповідно до виду цільового призначення земельної ділянки з урахуванням рівня платоспроможності мешканців громади і суб’єктів господарювання та відповідно до потреб бюджету територіальної громади;
* здійснення планування та прогнозування надходжень від сплати орендної плати за землю при формуванні бюджету територіальної громади;
* забезпечення балансу інтересів платників та органу місцевого самоврядування;
* можливість вирішення питань оренди землі на території громади в межах чинного законодавства України.

Для досягнення цілей необхідна реалізація таких першочергових завдань:

* удосконалення місцевих нормативних актів з регулювання земельних відносин;
* впровадження диференційованих підходів до розрахунку орендної плати.

**3. Визначення та оцінка усіх прийнятних альтернативних способів досягнення встановлених цілей**

3.1. Визначення альтернативних способів:

Під час розробки проєкту регуляторного акта були розглянуті такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
| *Альтернатива 1:*Збереження існуючого стану | Досягнення зазначених цілей неможливо забезпечити при збереженні існуючих ставок орендної плати згідно договорів оренди та рішень колишніх сільських рад.Альтернатива **неприйнятна**. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | Установлення максимальної ставки з плати за землю забезпечить:1) надходження до бюджету;2) упорядкує відносини між органами місцевого самоврядування та громадянами, суб’єктами господарювання.Але при цьому виникне надмірне податкове навантаження на платників орендної плати. В цьому випадку буде перевиконання дохідної частини бюджету міської територіальної громади, але у зв’язку з надмірним податковим навантаженням буде виникати заборгованість зі сплати орендної плати і як наслідок закриття суб’єктів підприємницької діяльності, зменшення кількості робочих місць, виникнення соціальної напруги населення. Негативний вплив буде завдано територіальній громаді, оскільки значне збільшення податкового навантаження на користувачів земельних ділянок зумовлює соціальну напругу та ставить під загрозу забезпечення стабільності надходжень до бюджету міської територіальної громади.Тому ця альтернатива є **неприйнятною.** |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади” | Ця альтернатива забезпечує:1) економічне регулювання земельних відносин;2) визначає і встановлює єдині ставки орендної плати за земельні ділянки на всій території громади, в залежності від виду цільового призначення земельної ділянки відповідно до діючого Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок;3) запроваджує ефективну реалізацію повноважень Решетилівської міської ради у сфері земельних відносин;4) стимулює до викупу земельних ділянок під об’єктами нерухомого майна;5) наповнення дохідної частини місцевого бюджету.Застосування альтернативи забезпечує досягнення цілей державного регулювання **повною мірою.** |

3.2 Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей:

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| *Альтернатива 1:*Збереження існуючого стану | Дана альтернатива є неприйнятною, так як ставки орендної плати за земельні ділянки комунальної власності одного цільового призначення згідно договорів оренди різні і коливаються від 1% до 12%. | Відсутні |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | Забезпечить максимальне надходження коштів до бюджету, що дасть змогу реалізувати більше бюджетних програм, в тому числі соціальних | Витрати пов’язані з підготовкою регуляторного акту, проведення відстежень результативності регуляторного акта, проведення процедур з оприлюднення регуляторного акту складатимуть 10 тис. грн. |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади” | 1. Виконання вимог Податкового кодексу України, Закону України ,,Про оренду землі”.2. Запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду земельних ділянок.3. Створення необхідних ринкових передумов, реалізація інвестиційного та бюджетного потенціалів ринку землі, забезпечення його прозорості, нормативно-правове забезпечення легального функціонування і цивілізованого регулювання.4. Забезпечення раціонального та ефективного використання землі, забезпечення наповнення бюджету територіальної громади та фінансування соціальних програм.5. Забезпечення рівних прав та можливостей для всіх суб’єктів господарювання (юридичних і фізичних осіб - підприємців).6. Забезпечення конкурентної діяльності суб’єктів господарювання. | Витрати пов’язані з підготовкою регуляторного акту, проведення відстежень результативності регуляторного акта, проведення процедур з оприлюднення регуляторного акту складатимуть 10 тис. грн. |

***Оцінка впливу на сферу інтересів громадян***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| *Альтернатива 1:*Збереження існуючого стану | Вигоди на рівні існуючих. Землекористувачі земельних ділянок за одним цільовим призначенням, вид якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, сплачують різну оренду плату, оскільки відсутнє єдине рішення стосовно ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Решетилівської міської територіальної громади | Витрати громадян лишаться на тому самому рівні, що не забезпечує рівність між орендарями. Оскільки, наразі наприклад, за земельну ділянку площею 0,60 га. (для городництва), в одному населеному пункті громадянин сплачує 8% від НГО,що становить 1652,31 грн., а в іншому 12% - 1916,66 грн. що спричиняє соціальну напругу між населенням. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | 1. Створення однакових конкурентних умов для суб’єктів господарювання при укладенні договорів оренди земельних ділянок однакового виду цільового призначення.2. Вирішення соціально економічних питань.3. Поліпшення стану інфраструктури.4. Надано більше соціальних виплат | Витрати, пов’язані з оформленням орендних відносин, а саме реєстрація змін до договору оренди землі становить 160 грн. Але, наприклад, якщо при існуючому стану сума орендної плати за земельну ділянку площею 0,1210 га. (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) становить 2040,02 грн., то після прийняття даної альтернативи буде 5924,22 грн. Як бачимо, сума значно збільшиться, що може призвести до надмірного фінансового навантаження для громадян та у свою чергу спричинить виникнення заборгованості. |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади” | 1. Встановлення єдиних ставок орендної плати за земельні ділянки відповідно до видів цільового призначення земельних ділянок.2. Додаткові надходження до бюджету, які можуть спрямувати на розвиток Решетилівської міської територіальної громади.3. Вирішення соціально економічних питань.4. Поліпшення стану інфраструктури.5. Надання більших соціальних виплат | Витрати, пов’язані з оформленням орендних відносин, а саме реєстрація змін до договору оренди землі становить 160 грн. Ухвалення запропонованої альтернативи зніме соціальну напругу, оскільки буде врівноважено ставки орендної плати за земельні, ділянки з однаковим цільовим призначенням у всіх населених пунктах громади. Та забезпечить сталі надходження до бюджету громади у 2025 році - 3100,00 тис.грн. |

***Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання\****

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показник | Великі | Середні | Малі | Мікро | Разом |
| Кількість суб’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | - | - | 140 | - | 140 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | - | - | 100 | - | 100 |

\*Джерело отриманих показників – дані, отримані внаслідок аналізу кількості укладених договорів оренди та платників орендної плати.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| *Альтернатива 1:*Збереження існуючого стану | Землекористувачі земельних ділянок за однаковим цільовим призначенням, вид якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, сплачуватимуть різну оренду плату, оскільки відсутнє єдине рішення стосовно ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Решетилівської міської територіальної громади. | Витрати залишаться на тому самому рівні, що не забезпечує рівність між орендарями. Оскільки, наразі наприклад, за земельну ділянку площею 1,80 га. (під полезахисними лісовими смугами), в одному старостинському окрузі орендар сплачує 8% від НГО, що становить – 7686,37 грн., а в іншому 12% - 8163,79 грн., що спричиняє соціальну напругу між орендарями. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | 1. Створення однакових конкурентних умов для суб’єктів господарювання при укладенні договорів оренди земельних ділянок однакового виду цільового призначення.2. Вирішення більше соціально-економічних питань.3. Поліпшення стану інфраструктури. 4. Надання більше соціальних виплат, адже надходження від сплати орендної плати будуть максимальними | Витрати, пов’язані з оформленням орендних відносин, а саме реєстрація змін до договору оренди землі становить 160 грн., та Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання – 48,00 грн. Але, наприклад, якщо при існуючих ставках сума орендної плати за земельну ділянку площею 0,3858 га. (Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури) становить 41221,43грн., то після прийняття даної альтернативи буде 63612,91 грн. Як бачимо, сума значно збільшиться, що може призвести до надмірного фінансового навантаження на суб’єктів господарювання та у свою чергу спричинить виникнення заборгованості. |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади” | 1. Забезпечення досягнення цілей державного регулювання.2. Врахування пропозиції фізичних та юридичних осіб, які прийняли участь в обговорені проєкту рішення.3. Створення однакових конкурентних умов для суб’єктів господарювання при укладенні договорів оренди земельних ділянок однакового виду цільового призначення.4. Збільшення надходжень за оренду землі до місцевого бюджету, які спрямовуються на розвиток громади. | Витрати, пов’язані з оформленням орендних відносин, а саме реєстрація змін до договору оренди землі становить 160 грн., та Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання – 48,00 грн. Детальна інформація щодо очікуваних витрат на виконання регулювання з урахуванням адмінвидатків наведена у М-Тесті.  |

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона веде до справляння різної орендної плати (по деяким колишнім сільським радам дуже низької) за земельні ділянки одного виду цільового призначення на території однієї громади. Це, в свою чергу, призведе до відмови від поставлених цілей по збільшенню надходжень до місцевого бюджету та фінансування соціально-економічного розвитку міської ради. У разі не прийняття органом місцевого самоврядування цього рішення, орендна плата буде нараховуватись у відповідності до ставок орендної плати, зазначеної у договорах оренди землі та рішень колишніх сільських рад. Землекористувачі земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням, вид якого запроваджено у відповідності внесених змін до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, сплачуватимуть по різним ставкам орендної плати, оскільки відсутнє єдине рішення стосовно ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Решетилівської міської територіальної громади.

Прийняття міською радою запропонованого регуляторного акта дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України в найбільш короткий термін, сприятиме прозорості та передбачуваності дій органу місцевого самоврядування.

**4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

Вибір оптимального альтернативного способу досягнення цілей здійснено з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей, де:

4-цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3-цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2-цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1-цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного бала |
| *Альтернатива 1:*Збереженняіснуючого стану | 1 | Не вирішує проблеми.Діючий регуляторний акт не дасть можливості додатково залучити фінансовий ресурс до бюджету громади, що призведе до неповного виконання програми соціально-економічного розвитку громади. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | 2 | 1. Надмірне зростання напруги серед населення через різні ставки по сплаті орендної плати.2. Податкове навантаження на орендарів земельних ділянок знівелює вигоди від збільшення дохідної частини бюджету, а саме може призвести до занепаду малого бізнесу, соціальної напруги серед населення та в цілому в громаді.3. При збільшенні прогнозованого надходження до бюджету громади є можливість збільшення видатків на фінансування соціально важливих цільових програм та бюджетної сфери. При цьому втрачається інвестиційна привабливість, що позначається на зменшенні рівня підприємницької активності, відповідного скорочення ринку праці та скороченні відповідних надходжень, що в сумі не компенсує зростання від даного податку. Не буде досягнуто балансу інтересів. |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення | 4 | Цей регуляторний акт повністю вирішує визначену проблему та відповідає принципам державної регуляторної політики.1. До бюджету територіальної громади надійде 40600,00 тис. грн., що дозволить забезпечити фінансування бюджетних програм, в т.ч. заходи соціального захисту.2. Забезпечується можливість сплачувати орендну плату за земельні ділянки за обґрунтованими ставками з урахуванням диференціації за видами цільового використання земельних ділянок.3. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення балансу інтересів органів місцевого самоврядування та платників орендної плати за землю. |

***Рейтинг результативності досягнення цілей***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рейтинг результативності | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумки) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу |
| *Альтернатива 1:*Збереження існуючого стану | **Органи місцевого самоврядування:** відсутні.**Громадяни:**орендна плата за земельні ділянки буде справлятися згідно уладених договорів договорів оренди землі.**Суб’єкти господарювання:** орендна плата за земельні ділянки буде справлятися згідно уладених договорів договорів оренди землі. | На рівні існуючих.**Органи місцевого самоврядування:**втрата місцевого бюджету у розмірі 1500,00 тис. грн. (недоотримання коштів за сплату оренди землі).**Громадяни:**сплата орендної плати в сумі 2300,00 тис. грн.**Суб’єкти господарювання:**сплата орендної плати в сумі 33000,00 тис. грн. | Не вирішує проблеми. Відсутність чіткого встановлення ставок орендної плати за видами цільового використання земельних ділянок. Дана альтернатива не дасть можливості додатково залучити фінансовий ресурс до бюджету громади, що призведе до неповного виконання бюджетних програм громади. Орендна плата за земельні ділянки буде справлятися згідно договорів оренди землі. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | **Органи місцевого самоврядування:**значне збільшення надходжень до бюджету громади;спрямування додаткового фінансового ресурсу на соціально-економічний розвиток громади.Прогноз надходжень від сплати орендної плати за максимальними ставками на 2025 рік в сумі 40950,00 тис. грн.)**Громадяни:**Відсутні.**Суб’єкти господарювання:** Відсутні. | **Органи місцевого самоврядування:** витрати на адміністрування регуляторного акта**Громадяни:**значне збільшення податкового навантаження на громадян (сплата орендної плати за максимальними ставками в сумі 3135,00 тис. грн.)**Суб’єкти господарювання:** значне збільшення податкового навантаження на суб’єктів господарювання ( сплата орендної плати за максимальними ставками в сумі 37815 тис. грн.) | У рейтингу результативності альтернатива на другому місці. Альтернатива може бути прийнятною, досягаються цілі ухвалення акта, але при цьому збільшується податкове навантаження на платників орендної плати за землю. Це може призвести до ухилення від оподаткування та нестабільних надходжень від сплати орендної плати за землю, припинення підприємницької діяльності суб’єктів господарювання, скорочення робочих місць, підвищення соціальної напруги. |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення | **Органи місцевого самоврядування:**надходження додаткових коштів до бюджету громади; спрямування додаткового фінансового ресурсу на соціально-економічний розвиток;сплата оренди землі за обґрунтованими ставками. Прогнозні надходження від сплати орендної плати 40600,00 тис. грн.**Громадяни:**Ухвалення запропонованої альтернативи зніме соціальну напругу, оскільки буде врівноважено ставки орендної плати за земельні, ділянки з однаковим цільовим призначенням у всіх населених пунктах громади. Та забезпечить сталі надходження до бюджету громади у 2025 році - 3100,00 тис.грн.**Суб’єкти господарювання:**Ухвалення запропонованої альтернативи зніме соціальну напругу, забезпечить прозорість механізму справляння орендної плати за землю, встановлення ставок орендної плати за видами цільового використання землі;створяться однакові конкурентні умови для суб’єктів господарювання при укладанні договорів оренди землі однакового виду цільового призначення;збільшаться надходження за оренду землі до місцевого бюджету (у 2025 році - 37500,00 тис.грн.,), які будуть спрямовані на розвиток громади. | **Органи місцевого самоврядування:** витрати на адміністрування регуляторного акта**Громадяни:**сплата орендної плати за запропонованими ставками у 2025 році в сумі 3100,00 тис. грн.**Суб’єкти господарювання:** сплата орендної плати за запропонованими ставками у 2025 році в сумі 37500,00 тис. грн. | Є найбільш оптимальною серед запропонованих альтернатив, оскільки дає змогу максимально досягнути поставлених цілей державного регулювання. |

***Переваги обраної альтернативи***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг | Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/ причини відмови від альтернативи | Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта |
| *Альтернатива 1:*Збереженняіснуючого стану | Не вирішує існуючу проблему. Відсутність чіткого встановлення ставок орендної плати за видами цільового призначення земельних ділянок.Альтернатива є неприйнятною, оскільки орендна плата за земельні ділянки буде сплачуватися за існуючими ставками і відсутня можливість додаткового наповнення дохідної частини бюджету громади, що унеможливлює виконання в повній мірі бюджетних програм Решетилівської міської територіальної громади. | Зміни до чинного законодавства:Податкового кодексу України;Бюджетного кодексу України;Земельного кодексу України;методики розрахунку НГО землі.Виникнення податкового боргу по причині несплати орендної плати. |
| *Альтернатива 2:*Прийняття даного регуляторного акта з максимальними ставками | Цілі регулювання можуть бути досягнуті частково. Причиною відмови є максимальне податкове навантаження на суб’єктів господарювання та населення, що підпадають під дію оподаткування Надмірне податкове навантаження на суб’єктів господарювання знівелює вигоди від збільшення дохідної частини бюджету, а може призвести до занепаду малого бізнесу. Балансу інтересів досягнути неможливо | Зміни до чинного законодавства:Податкового кодексу України;Бюджетного кодексу України;Земельного кодексу України;методики розрахунку НГО землі.Виникнення податкового боргу по причині несплати |
| *Альтернатива 3:*Прийняття запропонованого проєкту рішення | Регуляторний акт відповідає потребам у розв’язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Збільшує привабливість та ефективне використання земельних ділянок, які знаходяться в оренді. Дозволяє наповнювати міський бюджет власними надходженнями. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей, а саме:встановлення доцільних та обґрунтованих розмірів ставок орендної плати за землю відповідно до виду цільового призначення земельної ділянки з урахуванням рівня платоспроможності мешканців громади і суб’єктів господарювання та відповідно до потреб бюджету територіальної громади;здійснення планування та прогнозування надходжень від сплати орендної плати за землю при формуванні бюджету територіальної громади;забезпечення балансу інтересів платників та органу місцевого самоврядування;можливість вирішення питань оренди землі на території громади в межах чинного законодавства України. | Зміни до чинного законодавства:Податкового кодексу України;Бюджетного кодексу України;Земельного кодексу України;методики розрахунку НГО землі.Виникнення податкового боргу по причині несплати орендної плати. |

Для реалізації обрано Альтернативу 3 — прийняття запропонованого проєкту рішення ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”, встановлення єдиних по всій території міської територіальної громади економічно обґрунтованих розмірів ставок орендної плати, які будуть не обтяжливими для суб’єктів господарювання, при цьому надходження до міського бюджету збільшуватимуться.

**5. Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта**

Для визначення поставлених цілей пропонуються наступні заходи:

1. Підготовка до розгляду проєкту рішення Решетилівської міської ради ,,Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Решетилівської міської територіальної громади”.

2. Проєкт регуляторного акту виноситься на розгляд міської ради для прийняття відповідного рішення згідно з чинним законодавством України.

3. Забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за використання земельних ділянок комунальної власності.

**6. 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**

Сплата за оренду землі не є новим видом надходжень, тому додаткових витрат бюджету на впровадження та адміністрування регулювання не передбачається. Незалежно від того, чи будуть встановлені оновлені ставки, видатки фіскальних органів та органів місцевого самоврядування не зміняться. Адміністрування даного регуляторного акта буде проводитись на рівні державної податкової служби. Орган місцевого самоврядування наділений повноваженнями лише встановлювати ставки орендної плати за землю, не змінюючи порядок їх обчислення, сплати та інші адміністративні процедури. Запропонований регуляторний акт не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

**7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акту**

Термін дії запропонованого регуляторного акту необмежений. Законом України ,,Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення адміністрування податків, усунення технічних та логічних неузгодженостей у податковому законодавстві”
№ 466-IX від 16.01.2020 внесено зміни до ст. 12 ПКУ, визначено, що у рішенні про встановлення місцевих податків та/або зборів, а також податкових пільг з їх сплати може не визначатися термін його дії. У такому випадку рішення буде чинним до прийняття нового рішення (абзац другий пп.12.3.3 п.12.3 ст.12). При внесенні змін до чинного законодавства, які можуть впливати на дію регуляторного акту, або за підсумками відстежень до нього будуть вноситьсь відповідні зміни або доповнення.

**8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Виходячи з цілей, визначених у другому розділі аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності регуляторного акта визначаємо чотири кількісних показники, які безпосередньо характеризують результативність дії регуляторного акта та які підлягають контролю (відстеження результативності).

Для відстеження результативності дії регуляторного акта основними є такі показники:

1. Обсяг надходжень до місцевого бюджету від сплати орендної плати, тис. грн.

2. Кількість платників орендної плати, на яких поширюватиметься дія акта.

3. Кількість укладених договорів оренди землі.

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

***Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Назва показника | 2024 рік | 2025 рік |
| 1 | Обсяг надходжень від сплати орендної плати за землю до бюджету, тис.грн., в т.ч. | 35300 | 40600 |
| - від фізичних осіб | 2300 | 3100 |
| - від юридичних осіб | 33000 | 37500 |
| 2 | Кількість орендарів, в т.ч.: | 270 | 290 |
| - фізичні особи | 140 | 150 |
| - юридичні особи | 130 | 140 |
| 3 | Кількість укладених договорів оренди землі, в т.ч.: | 667 | 717 |
| -з фізичними особами | 187 | 217 |
| -з юридичними особами | 480 | 500 |
| 4 | Рівень поінформованості громадян та суб’єктів господарювання з основних положень акта | 98% | 100% |

**9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту**

З огляду на показники результативності, визначені в попередньому розділі аналізу регуляторного впливу, відстеження результативності даного регуляторного акта буде здійснюватись шляхом аналізу статистичної інформації за допомогою наступних заходів:

1. Аналіз надходжень до бюджету громади плати за оренду землі.

2. Аналіз інформації щодо кількості укладених договорів оренди землі.

3. Аналіз поінформованості громадян та суб’єктів господарювання з основних положень акта.

Оцінка ефективності запропонованого регуляторного акта буде здійснена за підсумками проведення базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акта.

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися до дня набрання чинності цим регуляторним актом.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюється через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше ніж через два роки з дня набрання чинності цим актом шляхом порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичні відстеження результативності регуляторного акта здійснюються раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Впровадження регуляторного акта покладене на виконавчий комітет Решетилівської міської ради та постійну депутатську комісію з питань земельних відносин,екології, житлово-комунального господарства, архітектури, інфраструктури, комунальної власності та приватизації, яка відповідно до своїх повноважень забезпечує виконання засад державної регуляторної політики при прийнятті рішень міської ради та її виконавчого комітету.

Перегляд даного рішення може бути здійснений у випадку виникнення відповідної необхідності змін у чинному законодавстві або на підставі аналізу звіту про відстеження регуляторного акта.

Можливої шкоди від наслідків дії акта не вбачається.

В.о.начальника відділу земельних ресурсів та охорони навколишнього середовища виконавчого комітету Решетилівської міської ради Ельвіна БУБЛІЙ

**ТЕСТ**

**малого підприємництва (М-Тест)**

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

Консультації стосовно визначення впливу запропонованого регулювання на суб’єкти малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідне для здійснення регулювання, проведено розробником у період з 01 по 20 липня 2025 року.

**Види консультацій з підприємцями**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Вид консультацій – публічні консультації прямі («круглі столи», наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити до підприємців, експертів, науковців тощо | Кількість учасників консультацій, осіб | Основні результати консультацій (опис) |
| 1 | Запити по телефону | 140 | Обговорено запропоновані ставки орендної плати за земельні ділянки комунальної власності. Отримано інформацію від представників мікро та малого підприємства щодо необхідних ресурсів, а саме їх витрат ( витрат часу та матеріальних) на запровадження регулювання |

**2. Вимірювання впливу регулювання на суб’єктів малого підприємства (мікро- та малі):**

* кількість суб’єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється регулювання – 140 (одиниць), у тому числі малого підприємництва 140 (одиниць);
* питома вага суб’єктів малого та мікропідприємництва у загальній кількості суб’єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 100 %, у тому числі малого підприємництва – 100 % (відповідно до таблиці «Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання») додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту).

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Порядковий номер | Найменування оцінки | У перший рік (стартовий рік впровадження 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 повірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади та 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 (сплата орендної плати), гривень (розрахункова середня сума сплати податків одним суб’єктом малого підприємства за умови встановлення ставок згідно запропонованого проєкту) | **267,9** | **267,9** | **1339,5** |
| 6 | Разом, гривень | **267,9** | **267,9** | **1339,5** |
| 7 | Кількість суб’єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | **140** | **140** | **140** |
| 8 | Сумарно, гривень | **37500** | **37500** | **187500** |
| **Оцінка вартості адміністративних процедур суб’єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування*****Розрахунок вартості 1 людино-години***Для розрахунку використовується мінімальна заробітна плата, на 2025 рік (Відповідно до постанови КМУ від 28.06.2024 № 751 «Про схвалення Бюджетної декларації на 2025-2027 роки» прогнозний розмір мінімальної заробітної плати: з 01 січня 2025 року –8 000 грн.) у погодинному розмірі – 8 000 грн/166,67 год = 48,00 грн/год та прогнозне зростання протягом наступних років; розмір коштів і час, що витрачатимуться суб’єктами господарювання на виконання вимог акта, може бути змінений, якщо зміниться розмір мінімальної заробітної плати |
| 9 | Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання 1,0 год х 48,00 грн/год = 48,00 грн | 48,00 | 0 (припущено, що суб’єкт повинен виконувати вимоги регулювання лише в перший рік) | 48,00 |
| 10 | Процедура організації виконання вимог регулювання | Сплата за оренду землі не є новим видом платежів та не потребує від СПД додаткових адміністративних витрат на організацію виконання вимог регулювання |
| 11 | Процедури офіційного звітування |
| 12 | Процедури щодо забезпечення процесу перевірок |
| 13 | Інші процедури (уточнити) Реєстрація змін до договору оренди землі (у разі зміни ставки орендної плати) | 160 | 0 | **160** |
| 14 | Разом, гривень (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13) | 208 | 0 | **208** |
| 15 | Кількість суб’єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць | 140 |
| 16 | Сумарно, гривень (рядок 14 х рядок 15) | 29120 | 0 | **29120** |

**Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб’єктів малого підприємництва**

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). Бюджетні витрати на запровадження державного регулювання місцевих податків і зборів для суб’єктів господарювання, які будуть виконувати вимоги цього регуляторного акта (витрати на перевірки, ведення обліку, подання звітності державним органам, бюджетних витрат для фіскальних органів на адміністрування збору) не підлягають розрахунку, оскільки встановлені нормами Податкового кодексу України.

Органи місцевого самоврядування наділені повноваженням лише встановлювати ставки орендної плати за землю, не змінюючи порядок їх обчислення та інші адміністративні процедури.

**4. Розрахунок сумарних витрат суб’єктів мікро- та малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Порядковий номер | Показник | Перший рік регулювання (стартовий), грн. | За п’ять років, грн. |
| 1 | Оцінка «прямих» витрат суб’єктів малого підприємництва на виконання регулювання | **37500** | **187500** |
| 2 | Оцінка вартості адміністративних процедур для суб’єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | **29120** | **29120** |
| 3 | Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання(сума рядків 1+2) | **66620** | **216620** |
| 4 | Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб’єктів малого підприємництва | 0 | 0 |
| 5 | Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання(сума рядків 3 + 4) | **66620** | **216620** |

**5. Розроблення корегуючих (пом’якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання**

Під час розробки регуляторного акта враховувалися різні альтернативні підходи до встановлення ставки орендної плати за землю. Сплата за оренду землі не є новим видом платежів та не потребує від СПД додаткових адміністративних витрат на організацію виконання вимог регулювання. Зазначена сума платежів є прийнятною для суб’єктів малого підприємництва, а впровадження компенсаторних (пом’якшувальних) процедур не потрібно.

В.о.начальника відділу земельних ресурсів та охорони навколишнього середовища виконавчого комітету Решетилівської міської ради Ельвіна БУБЛІЙ