



**ХОРОЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

(дев'ята позачергова сесія сьомого скликання)

15.04.2016р.

№233

Про оприлюднення проекту рішення «Про затвердження Положення про Порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі»

Відповідно до ст. 9, ст. 35 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», ст.25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

міська рада вирішила:

1.Оприлюднити в друкованих засобах масової інформації та на сайті міської ради для обговорення з метою одержання зауважень і пропозицій проект рішення «Про затвердження Положення про Порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі».

2.Зауваження і пропозиції щодо проекту рішення Хорольської міської ради та аналізу регуляторного впливу приймаються в письмовому вигляді за адресою: м. Хорол, вул. Незалежності (колишня К.Маркса), 37 протягом одного місяця з дня оприлюднення проекту рішення.

Міський голова

С.М.Волошин



**ХОРОЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

(_____ сесія сьомого скликання)

__._.2016р.

№

**Про затвердження Положення
про Порядок визначення
розмірів орендної плати при
укладанні договорів оренди
землі в місті Хоролі**

З метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки, створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ділянок орендарями та забезпечення додаткових надходжень до міського бюджету платежів за оренду землі, орендодавцем яких, згідно із земельним законодавством, виступає Хорольська міська рада, на підставі Конституції України, Земельного, Податкового та Цивільного кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі», враховуючи зміни в законодавстві України,

міська рада вирішила:

1. Затвердити Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі (додається).

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань землекористування, екології, комунальної власності, житлово-комунального господарства та благоустрою міста.

Міський голова

С.М.Волошин

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок визначення розмірів орендної плати
при укладанні договорів оренди землі в м. Хорол

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в м. Хорол, право розпорядження якими має Хорольська міська рада, (надалі – Положення) розроблено з метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки, орендодавцем яких згідно із земельним законодавством виступає Хорольська міська рада, створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ділянок орендарями та забезпечення додаткових надходжень до міського бюджету платежів за оренду землі.

1.2. Положення розроблено відповідно до вимог Земельного, Податкового та Цивільного кодексів України, законів України "Про оренду землі", "Про місцеве самоврядування в Україні".

1.3. Положення регламентує принципи встановлення розміру орендної плати за землю, порядок внесення орендної плати за землю.

II. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

2.2. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) та орендарем.

Річна орендна плата за земельні ділянки, розташовані на території Хорольської міської ради, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та вищою 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

У разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати, ніж зазначений у цій частині Положення.

2.3. Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду. Нормативна грошова оцінка земель м. Хорол проводиться у відповідності з чинним законодавством України і підлягає затвердженню Хорольською міською радою. Показники оцінки підлягають щорічного уточнення станом на 1 січня кожного року на коефіцієнт

індексації відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством України.

2.4. Розмір річної орендної плати встановлюється на рівні:

№ п/п	Функціональнепризначенняземельної ділянки	Ставка орендної плати до нормативної грошової оцінки землі, %
1	Розміщення та обслуговування магазинів та інших об'єктів, пов'язаних з торгівлею, інші землі комерційного призначення (крім вказаних нижче)	4
2	Розміщення та обслуговування об'єктів (споруд), майданчиків для заготівлі сільськогосподарської продукції	3
3	Надання побутових послуг	3
4	Автосервіс (СТО, мийка, шино-монтаж)	3
5	Розміщення та обслуговування автозаправочних станцій (оптова, роздрібна торгівля нафтопродуктами)	5
6	Розміщення та обслуговування банків	5
7	Розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних з передачею електричної та теплової енергії	10
8	Розміщення та обслуговування об'єктів (споруд), майданчиків для заготівлі металобрухту	6
9	Розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних з виробництвом	3
10	Землі транспорту	3
11	Землі мобільного зв'язку	12
12	Землі лінійного зв'язку	3
13	Землі громадського призначення	3
14	Землі надані для житлової забудови	3
15	Землі експлуатації та обслуговування житлових будинків (включаючи багатоквартирні) з господарськими будівлями	3
16	Землі експлуатації та обслуговування гаражів, гаражного будівництва	3
17	Землі сільськогосподарського призначення в межах міста:	
17.1	Для садівництва	5
17.2	Рілля	5

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати. Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285-287 Податкового кодексу України.

2.5. Індиксація нормативної грошової оцінки земель:

Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснює управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$K_i = I:100$ де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 100 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 100.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації не пізніше 15 січня поточного року забезпечують інформування центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну податкову і митну політику, і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

III. РОЗМІР, ФОРМА І ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

3.1. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється на підставі вимог чинного законодавства, цього Положення та зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

3.2. Орендна плата обчислюється та сплачується з дня виникнення права користування земельною ділянкою або закінчення попереднього договору оренди.

У разі припинення права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні у поточному році.

Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

3.3. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати здійснюється у безготівковій формі

шляхом перерахування коштів через фінансові установи у строки, визначені договором оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

3.4. Договором оренди повинна передбачатися, що місячна орендна плата виходячи з її річного розміру, визначеного згідно з розділом II цього Положення.

3.5. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати, яку сплачує орендар.

IV. ЗМІНА РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

4.1. Встановлений згідно з розділом II цього Положення розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду у разі:

а) зміни функціонального використання земельної ділянки, передбаченого договором;

б) зміни розміру земельного податку;

в) змін в діючому законодавстві;

г) змін нормативної грошової оцінки.

4.2. Розмір орендної плати не є сталим та змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки.

4.3. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини, що підтверджено належними документами.

Рішення про зменшення орендної плати приймається Хорольською міською радою.

4.4. У інших випадках перегляд розміру орендної плати може здійснюватися лише за письмовою згодою сторін та у порядку, визначеному договором оренди земельної ділянки.

V. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

5.1. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно згідно умов договору оренди.

5.2. За несвоєчасне внесення орендної плати нараховується пеня на суму податкового боргу із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого податкового боргу або на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті, відповідно до Податкового кодексу України.

5.3. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін не більше шести місяців.

5.4. Плата за оренду землі зараховується до міського бюджету у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.

5.5. Контроль за правильністю обчислення, своєчасністю подачі податкової декларації до органу державної податкової служби, повнотою і

своєчасністю сплати орендної плати до міського бюджету здійснює Хорольська ОДПІ ГУ Міндоходів у Полтавській обл.

Секретар міської ради

В.М. Керкелиця

**Аналіз регуляторного впливу
проекту регуляторного акту – рішення Хорольської міської ради
"Про затвердження Положення про Порядок визначення розмірів орендної
плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі"**

Даний аналіз регуляторного впливу розроблений відповідно до ст. 4, 8 Закону України "Про засади регуляторної політики у сфері господарської діяльності", Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. № 308 «Про затвердження методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту».

1.Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати

Опис проблеми:

Метою даного регулювання є вдосконалення земельних відносин у сфері оренди землі на основі встановлення економічно обґрунтованих, справедливих, єдиних ставок орендної плати, диференціації ставок в залежності від функціонального призначення земельної ділянки.

Кошти за оренду земельних ділянок скеровуються до місцевого бюджету. Тому диференціація розмірів орендної плати з врахуванням комерційної цінності земельних ділянок, які здаються в оренду, а також реалізації завдань стратегії розвитку земельних відносин в місті дозволить збільшити надходження до бюджету та підвищити ефективність землекористування.

З метою ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у комунальній власності міста, отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі, сприяння розвитку малого підприємництва та приведення у відповідність із нормами Закону України "Про оренду землі" даним рішенням передбачається привести відносини з оренди землі на території міста у відповідність із нормами чинного законодавства, вдосконалити і визначити прозорий механізм розрахунку орендної плати, залежно від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, як передбачено чинним законодавством.

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

Повноваження по встановленню розмірів орендної плати за земельну ділянку надані чинним законодавством відповідним міським радам. Змінити розмір податку 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 діючого законодавства. Таким чином, вирішення проблем потребує державного регулювання і можливо тільки шляхом прийняття даного регуляторного акту.

2.Цілі державного регулювання

Цілями розробки та затвердження Положення«Про Порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі» є:

- встановлення соціально справедливих розмірів орендної плати за земельні ділянки;
- забезпечення ефективного використання земельного фонду міста в інтересах територіальної громади міста;
- збільшення надходжень до загального фонду міського бюджету за рахунок перегляду розміру ставок за оренду землі для більшості видів її цільового використання та направлення додаткових коштів на соціальний розвиток міста;
- забезпечення більш повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- можливість вирішення питань оренди землі на території міста 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.Альтернативні способи досягнення встановлених цілей

Під час розроблення положення «Про Порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі» було розглянуто такі альтернативні способи визначених цілей:

- неприйняття даного регуляторного акта (відмова від регулювання);
- регулювання вищезазначеної проблеми на державному рівні;
- прийняття міською радою рішення «Про затвердження Положення про Порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Хоролі».

Оцінюючи визначені альтернативи слід зазначити, що перша альтернатива не є прийнятною, оскільки вона веде до порушень норм діючого законодавства. Вирішення проблеми за допомогою другої альтернативи в теперішній час не можливо, оскільки існуюче законодавство не регламентує детальний механізм визначення орендних ставок на земельні ділянки.

Прийняття третьої альтернативи дасть можливість вирішити визначені проблеми при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

Тому вона є прийнятною.

4.Механізм, який пропонується застосувати для роз'яснення проблеми, і відповідні заходи

1. Прийняття місцевого нормативного документу, який в рамках чинного законодавства дає можливість спростити, удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм надання земельних ділянок в оренду.
2. Забезпечення раціонального, ефективного використання земельного фонду міста, методів його оцінки і розрахунків ставок за його використання.
3. Невідкладне оприлюднення нового регулювання в засобах масової інформації з метою громадського обговорення проекту регуляторного акту та надання зауважень та пропозицій від громадськості.
4. Забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за земельні ділянки.
5. Укладання договорів оренди земельних ділянок.

5.Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Запропонований проект рішення не потребує додаткових фінансових витрат міської ради.

Запровадження даного регулювання покращить умови започаткування та ведення підприємницької діяльності, сприятиме ефективному використанню земельних ресурсів та вкладанню інвестицій в їх господарське освоєння.

Зовнішніми чинниками, що впливають на дію регуляторного акта є зміни чинного законодавства.

6.Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта

З прийняттям даного регуляторного акта вигоди одержать: міська влада, суб'єкти господарювання, населення.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Наповнення дохідної частини місцевого бюджету та можливість реалізації соціальних програм міста внаслідок надходжень до міського бюджету	Витрати, пов'язані зі збільшенням документообігу та можливим веденням договірної роботи з землевласниками
Суб'єкти господарювання	Створення рівних умов конкуренції, прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю	Витрати пов'язані з сплатою розміру орендної плати, з необхідністю переукладення договорів оренди землі, які не відповідають вимогам чинного законодавства
Населення	Прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю	Відсутні

7. Визначення терміну дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акту необмежений.

8.Визначення показників результативності регуляторного акта

Основними показниками результативності запропонованого регуляторного акту будуть надходження коштів до міського бюджету від плати за оренду земельних ділянок.

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

Відстеження результативності даного регуляторного акту буде здійснюватись за допомогою аналізу надходжень до міського бюджету плати за оренду землі на підставі звітних матеріалів та звітності міської ради.

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

Базове відстеження результативності регуляторного акту буде проведено до набрання ним чинності. Повторне відстеження результативності регуляторного акту буде проведено в термін не пізніше 2 років з дня набрання ним чинності. Періодичні відстеження будуть проводитися кожні 3 роки, починаючи з дати закінчення заходів з повторного відстеження результативності даного регуляторного акту.

Секретар міської ради

В.М.Керкелиця