



РІШЕННЯ
ОЛЕКСАНДРІЙСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
КІРОВОГРАДСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СЕСІЇ
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

від «___» _____ 2021 року

№ ___

м. Олександрія

**Про розмір плати за договорами
особистого строкового сервіту за
користування земельними ділянками
Олександрійської територіальної
громади**

Відповідно до ст. 26, пп.1 п. а) ч.1 ст. 33, ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 12, 99, 100 Земельного кодексу України, рішень Олександрійської міської ради від 07.07.2021 № 221 «Про місцеві податки і збори», від 05.10.2021 № 286 «Про внесення доповнення до рішення міської ради від 24.11.2020 № 1026 «Про план підготовки регуляторних актів міською радою на 2021 рік», враховуючи рішення виконавчого комітету міської ради від _____ 2021 № _____ та висновки постійних комісій міської ради,

МІСЬКА РАДА ВИРІШИЛА:

1. Встановити розмір плати за договорами особистого строкового сервіту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади за ставками:
 - для розміщення тимчасових споруд (кіосків, павільйонів, гаражів, навісів тощо) -12% від нормативної грошової оцінки;
 - для розміщення комерційних спортивних майданчиків та катків - 5% від нормативної грошової оцінки;
 - для розміщення ігрових атракціонів - 6% від нормативної грошової оцінки;
 - для обслуговування закритих трансформаторних підстанцій – 3% від нормативної грошової оцінки;
 - для прокладання теплових, газових, електричних, телекомунікаційних мереж, мереж водопостачання та водовідведення та ін. - 3% від нормативної грошової оцінки;
 - для іншого використання – 10% від нормативної грошової оцінки.

Визначити для земельних ділянок, які передані в користування на умовах особистого строкового сервітуу КФ (коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки) у розмірі 2,5 незалежно від КВЦПЗ».

2. Визнати таким, що втратив чинність, пункт 10.3 рішення міської ради від 24.02.2017 № 248 «Про відведення земельних ділянок у постійне користування, тимчасове користування на умовах особистого строкового сервітуу, у власність (шляхом викупу) та в оренду, поділ земельних ділянок, проведення інвентаризації земель комунальної власності, проведення розрахунків з орендної плати за земельні ділянки».

3. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Гугленка Ю.О. та постійну комісію міської ради з питань приватизації майна, житла, землі та регулювання земельних відносин.

Міський голова

Сергій КУЗЬМЕНКО

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення міської ради «Про розмір плати за договорами особистого строкового
сервітуту за користування земельними ділянками
Олександрійської територіальної громади»**

Назва регуляторного акта – рішення Олександрійської міської ради «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади».

Розробник проекту рішення - управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради.

Аналіз регуляторного впливу (далі - АРВ) розроблений з метою встановлення на території Олександрійської територіальної громади розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками.

АРВ розроблено на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта та відстеження результативності, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308, та визначає фіксовані ставки за користування земельними ділянками на умовах особистого строкового сервітуту, забезпечить єдиний підхід до визначення розміру плати за використання земельних ділянок за конкретним призначенням та недопущення податкової дискримінації відносно користувачів земель комунальної власності.

1. Визначення проблеми

Відповідно до пункту 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальної громади відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Відповідно до статті 99 Земельного кодексу України власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення земельних сервітутів, у т.ч. і на право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм).

Відповідно до Порядку розміщення та встановлення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності на території міста Олександрії (пункт 9 Порядку), затвердженого рішенням міської ради від 11 травня 2012 року № 603, розмір плати за договором особистого строкового сервітуту встановлюється у розмірі орендної плати для даної земельної ділянки, визначеної за ставками, які затверджені міською радою.

До 31.12.2021 розмір орендних ставок за земельні ділянки визначався відповідно до рішення міської ради від 30.04.2010 № 1454 «Про визначення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території міста Олександрії», згідно з яким для земельних ділянок під тимчасовими спорудами визначалась орендна ставка у розмірі 12% від нормативної грошової оцінки незалежно від цільового призначення земельної ділянки (КВЦПЗ).

З прийняттям рішення міської ради від 07.07.2021 № 221 «Про місцеві податки і збори» та припиненням дії рішення міської ради від 30.04.2010 № 1454 «Про визначення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території міста Олександрії», орендна плата за земельні ділянки визначається відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Так як тимчасові споруди можуть розміщуватись на земельних ділянках різного цільового призначення, є необхідність відокремлення плати за сервітутне

користування від орендної плати та визначення ставок безпосередньо за договорами особистого строкового сервітуту.

Також виникає необхідність визначення при розрахунку плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками єдиного КФ (коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки) на території Олександрійської територіальної громади.

Вказана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до виключної компетенції міської ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	-
Органи місцевого самоврядування	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-

2. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання є:

- визначення фіксованих ставок за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади на умовах особистого строкового сервітуту (на рівні 2021 року);

- встановлення для земельних ділянок, які передаються у користування на умовах особистого строкового сервітуту, єдиного КФ (коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки) у розмірі 2,5;

- забезпечення у 2022 році надходжень до бюджету громади за сервітутне користування земельними ділянками на рівні, не меншому ніж у 2021 році, за рахунок визначення плати за сервітут на рівні орендних ставок, які діють до 31.12.2021.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Збереження існуючої ситуації - встановлення розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту на рівні орендної плати	Дана альтернатива є неприйнятною, так як для розміщення тимчасових споруд до 31.12.2021 визначена ставка на рівні максимальної орендної ставки 12%. З 01.01.2021 орендна ставка визначається відповідно до коду цільового призначення земельної ділянки і може бути зменшена до 3%, що призведе до втрат бюджету
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади»	Реалізація такого регуляторного акта забезпечить: -раціональне та ефективне використання земельних ділянок; -встановлення і визначення розмірів ставок за користування земельними ділянками за договорами особистого строкового сервітуту; -визначення при розрахунку плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками єдиного КФ (коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки); -уникнення втрат бюджету Олександрійської територіальної громади
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки повноваження щодо встановлення місцевих розмірів плати за користування земельними ділянками відносять до виключної компетенції органів місцевого самоврядування

4. Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Збереження існуючої ситуації - відсутність встановленого розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту	Відсутні, так розмір плати за сервітутне землекористування визначений на рівні орендної плати з 01.01.2022 призведе до різних розмірів плати за 1 кв.м аналогічних земельних ділянок	Зменшення розміру плати, втрати бюджету громади
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади»	Визначення фіксованих ставок за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади на умовах особистого строкового сервітуту (на рівні 2021 року)	Відсутні
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

5. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Збереження існуючої ситуації - відсутність встановленого розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту	Відсутні	Відсутні
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади»	Відсутні	Відсутні
Врегулювання даного питання за допомогою ринкових механізмів	Відсутні	Відсутні

6. Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Дія регуляторного акта поширюється на суб'єктів господарювання, яким надані земельні ділянки в користування на умовах особистого строкового сервітуту відповідно до укладених договорів. З метою визначення оцінки впливу на сферу суб'єктів господарювання застосовані дані управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради щодо укладених договорів особистого строкового сервітуту станом на 01.10.2021. Так на 01.10.2021 року кількість укладених договорів особистого строкового сервітуту із зареєстрованими суб'єктами господарювання (мікропідприємств) складає 212.

Дія регуляторного акта спрямована на визначення фіксованих ставок за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади на умовах особистого строкового сервітуту, що залишиться на рівні 2021 року, без впливу на суб'єктів господарювання.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Збереження існуючої ситуації - відсутність встановленого розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту	Відсутні, так розмір плати за сервітутне землекористування визначений на рівні орендної плати з 01.01.2022 призведе до різних розмірів плати за 1 кв.м аналогічних земельних ділянок	Відсутні, так як розмір плати залишається на рівні попередніх періодів

Прийняття запропонованого проекту рішення «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади»	Визначення фіксованих ставок за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади на умовах особистого строкового сервітуту (на рівні 2021 року)	Відсутні, так як розмір плати залишається на рівні попередніх періодів
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

7. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

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

Вартість балів визначається за чотирибальною системою 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
Збереження існуючої ситуації - відсутність встановленого розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту	1	Цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати)
Прийняття запропонованого проекту рішення «Про розмір плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади»	4	Цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде)

Перевага обраного виду регулювання над усіма іншими можливими способами ґрунтується на імперативності (загальнообов'язковості) рішень Олександрійської міської ради для виконання на території Олександрійської територіальної громади, що передбачено ст. 144 Конституції України та ст. 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Вибраний спосіб, а саме прийняття даного регуляторного акта Олександрійською міською радою є найбільш прийнятним та оптимальним з точки зору оцінки його впливу на різні сфери інтересів.

8. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Вказану проблему планується розв'язати за допомогою реалізації наступного механізму, який передбачає виконання заходів щодо:

1) Внесення на обговорення, шляхом публікації на офіційному сайті міської ради, питання розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади, запропонованого у проекті рішення.

2) Міська рада, керуючись ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи результати обговорення, приймає рішення щодо встановлення розміру плати за договорами особистого строкового сервітуту.

3) Після прийняття, рішення підлягає оприлюдненню.

Заходи, які мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта:

1. Забезпечити інформування громадськості про проект регуляторного акта шляхом розміщення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта в друкованих засобах інформації, на офіційному веб сайті міської ради.
2. Оприлюднити проект регуляторного акта на офіційному веб сайті міської ради з метою отримання зауважень та пропозицій.
3. Надати проект регуляторного акта постійній відповідальній комісії для вивчення та підготовки експертного висновку щодо відповідності проекту рішення вимогам статей 4,8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

9. 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

У зв'язку з тим, що дія регуляторного акта спрямована на визначення фіксованих ставок за користування земельними ділянками Олександрійської територіальної громади на умовах особистого строкового сервітуту, що залишиться на рівні 2021 року без впливу на суб'єктів господарювання, витрати на виконання вимог регуляторного акта не передбачені.

10. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акта

Зазначений проект рішення є загальнообов'язковим до застосування на території Олександрійської територіальної громади.

Передбачається не обмежувати термін дії запропонованого регуляторного акта.

У разі виникнення потреби, у зв'язку зі зміною чинного законодавства України, вноситимуться зміни до запропонованого регуляторного акта.

11. Визначення показників результативності регуляторного акта.

В результаті дії даного регуляторного акта планується врахування наступних показників результативності, що в свою чергу буде свідченням його ефективності:

- кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія акта (укладених договорів особистого строкового земельного сервітуту);
- обсяги надходжень від сплати плати по договорам особистого строкового сервітуту відповідно до встановлених ставок;
- рівень поінформованості суб'єктів господарювання з основними положеннями регуляторного акта.

12. Очікувані результати від прийняття регуляторного акта.

Аналіз вигод та витрат

Сфера впливу регуляторного акта	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Рівні умови для однакових видів бізнесу, встановлення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру плати за використання земельних ділянок комунальної власності	Відсутні

Суб'єкти господарювання	Рівні умови для однакових видів бізнесу, встановлення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру плати за використання земельних ділянок комунальної власності	Відсутні
Територіальна громада	Прозорість та ясність для населення умов господарської діяльності	Відсутні

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

Після прийняття міською радою даного рішення протягом 11 (одинадцяти) місяців з дня прийняття регуляторного акта проводиться базове відстеження результативності дії рішення, за результатами якого встановлюється повнота та ефективність введення в дію регуляторного акта. Не пізніше ніж через 2 (два) роки з дня набрання чинності цим актом здійснюється повторне відстеження результативності, де будуть відображені показники за період з моменту закінчення проведення базового відстеження, за результатами якого буде визначена повнота та ефективність регуляторного акта. Протягом кожних 3 (трьох) років із моменту виконання заходів із проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта, за умови його чинності, буде проводитись періодичне відстеження результативності цього акта, де будуть відображені відповідні показники у порівнянні з попереднім відстеженням регуляторного акта. Відстеження результативності буде здійснюватися на основі динаміки показників результативності.

**Начальник управління приватизації,
оренди майна та землі міської ради**

Олег РЕПЕНЬКО