Аналіз

регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Рожнятівської селищної ради «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель с.Рівня»

Аналіз регуляторного впливу підготовлено на виконання норм Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», відповідно до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» із змінами.

І. Визначення проблеми

З метою удосконалення порядку визначення грошової оцінки земельних ділянок с.Рівня для розрахунків розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди земельних ділянок, орендодавцем яких згідно із земельним законодавством виступає Рожнятівська селищна рада, та збалансованості надходжень до бюджету від орендної плати за землю та земельного податку, згідно з рішенням ради від **30.09.2021 № 358 -13/2021 «Про розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Сваричів, Рівня, Камінь Рожнятівської селищної ради Калуського району Івано-Франківської області»**., на підставі Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» було розроблено проєкт регуляторного акта «Про впровадження нормативної грошової оцінки земель с.Рівня».

Згідно ст.18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності, отже плата за землю проводиться на підставі даних Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с.Рівня.

Для впровадження нормативної грошової оцінки потрібні заходи, що регламентують надання підприємствам, установам та організаціям міста, фізичним особам інформації про нормативну грошову оцінку земельних

ділянок для обчислення земельного податку, орендної плати за земельні ділянки комунальної власності та укладення цивільно-правових угод по земельним ділянкам.

Регуляторний акт спрямований на виконання чинного законодавства України та впровадження нормативної грошової оцінки земель с.Рівня згідно з вимогами рішення селищної ради від **30.09.2021 № 358 -13/2021 «Про розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сіл Сваричів, Рівня, Камінь Рожнятівської селищної ради Калуського району Івано-Франківської 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 Земельного кодексу України 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 (зі змінами) визначають імперативний порядок визначення ставок земельного податку у відсотковому значенні від нормативної грошової оцінки землі.

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

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.

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, затвердження у 2021 році Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Рівня

та введення її в дію з 01.01.2023 обумовлено необхідністю дотримання

строків проведення такої оцінки, визначених законодавством України.

Таким чином, прийняття Рожнятівською селищною радою рішення **«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Рівня Рожнятівської селищної ради Калуського району Івано-Франківської області»** спрямовано на розв’язання проблем, зокрема, пов’язаних з необхідністю 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.

Враховуючи імперативність норм законодавства України щодо порядку обчислення земельного податку, визначення розміру орендної плати, втрат до бюджету від незаконного використання землі, розрахунку державного мита, 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.

Ринковий механізм – це механізм взаємозв'язку і взаємодії основних елементів ринку: попиту, пропозиції, ціни, конкуренції та основних економічних законів ринку. Ринкові механізми не можуть бути застосовані при адмініструванні земельних платежів. Доцільним є втручання держави шляхом делегування органам місцевого самоврядування повноважень з затвердження та впровадження нормативної грошової оцінки земель відповідно до чинного законодавства України.

Норми діючого регуляторного акту, є застарілими та такими, що потребують перегляду відповідно до чинного законодавства України, зокрема ст. 18 Закону України «Про оцінку земель».

Тому пропонується прийняття регуляторного акта **«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Рівня Рожнятівської селищної ради Калуського району Івано-Франківської області»,** проєкт якого відповідає діючому законодавству.