

Аналіз регуляторного впливу - проекту рішення Заводської міської ради

«Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе».

Цей аналіз підготовлено відповідно до статей 1, 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

Назва регуляторного акта – проект рішення Уманської міської ради «Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності в м. Умані».(далі – Рішення)

Регуляторний орган – Заводська міська рада.

Розробник документа – провідний спеціаліст з земельних питань та містобудування Заводської міської ради.

1. Проблема, яку передбачається розв'язати, шляхом прийняття цього регуляторного акта.

Надходження від продажу земельних ділянок – одне з вагомих джерел доходів міського бюджету і найбільше джерело доходів, до бюджету розвитку, є реальним резервом збільшення доходної частини міського бюджету. Надходження від продажу земельних ділянок спрямовуються проведення ремонтних робіт об'єктів соціальної інфраструктури та благоустрою міста.

Статтю 128 Земельного кодексу України визначено порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам. Відповідно до даної норми - продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, який знаходиться на земельній ділянці, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній), або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органу місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок комунальної власності, зараховуються органами місцевого самоврядування до місцевого бюджету у порядку, визначеному законом.

Якщо зробити аналіз ціни продажу земельних ділянок за останній час то вбачається, що ціна продажу земельних ділянок, що визначена експертною грошовою оцінкою в більшості випадків є в декілька разів нижчою за вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Це в свою чергу призводить до зменшених надходжень коштів до місцевого бюджету м. Заводське від продажу земельних ділянок, що є неприпустимо при дефіцитному міському бюджеті.

З метою збільшення надходжень до місцевого бюджету розроблений даний Порядок.

1. Обґрунтування причин, з яких визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів.

На даний час в Заводській міській раді не має регуляторного акта який би регулював процедуру продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб. Дане питання частково врегульоване статтею 128 Земельного кодексу України, але як зазначалось в попередньому розділі ціна продажу земельних ділянок, що визначена експертною грошовою оцінкою в більшості випадків є в декілька разів нижчою за вартість земельної ділянки, визначену за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Це в свою чергу призводить до зменшених надходжень коштів до місцевого бюджету м. Заводське від продажу земельних ділянок, що є неприпустимим. Саме тому є необхідність прийняття даного регуляторного акта.

3. Цілі державного регулювання

Удосконалення нормативно-правових актів щодо регулювання земельних відносин, запровадження порядку викупу земельних ділянок під майном.

Збільшення надходжень доходної частини міського бюджету.

4. Оцінка прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей та аргументи щодо переваги обраного способу.

Збереження існуючого стану можливе, оскільки статтею 128 Земельного кодексу України визначено порядок продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам та юридичним особам. Але даний порядок є недосконалий та такий, який призводить до недонадходжень коштів до міського бюджету. Тому альтернативи прийняття даного регуляторного акта не має.

Відповідно до статті 140 Конституції України – місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Відповідно до статті 142 Конституції України – матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст.

Відповідно до статті 143 Конституції України – територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх результатів; утворюють, реорганізують та ліквідовують комунальні

підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» - виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 12 Земельного кодексу України – до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад;

Нормами частин 1, 2 статті 4 Європейської хартії місцевого самоврядування, що ратифікована Законом України «Про ратифікацію Європейської хартії місцевого самоврядування», головні повноваження і функції органів місцевого самоврядування визначаються конституцією або законом. Однак це положення не перешкоджає наділенню органів місцевого самоврядування повноваженнями і функціями для спеціальних цілей відповідно до закону. Органи місцевого самоврядування в межах закону мають повне право вільно вирішувати будь-яке питання, яке не вилучене із сфери їхньої компетенції і вирішення якого не доручене жодному іншому органу.

Враховуючи вищевикладене міська рада, як суб'єкт який наділений правом розпоряджатись землями що є комунальною власністю, наділена повноваженнями приймати даний регуляторний акт.

При затвердженні Порядку очікується такі переваги :

- збільшення надходжень доходної частини міського бюджету;
- впорядкування механізму викупу земельних ділянок відповідно до вимог статті 128 Земельного кодексу України.

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

Вибраний спосіб, а саме прийняття даного регуляторного акта Заводською міською радою відповідає чинному законодавству та прямо регулює проблему.

5. Механізм і відповідні заходи, які пропонується застосувати для розв'язання проблеми.

Для розв'язання проблеми продажу земельних ділянок комунальної власності за явно заниженою ціною та зниження корупційного ризику пропонується прийняти даний регуляторний акт, який встановить єдиний підхід до суб'єктів господарюванні при купівлі земельних ділянок в м. Заводське. В проекті рішення «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе» для подолання проблем які визначені в I Розділі даного аналізу регуляторного впливу пропонується застосувати наступні норми: «Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону. В будь-якому випадку, якщо ціна земельної ділянки визначена за експертною грошовою оцінкою є меншою від нормативної грошової оцінки (чи певного відсотка в залежності від зонування) даної земельної ділянки, то ціна земельної ділянки визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації.»

Даний механізм спирається на законодавчо врегульовані норми і не суперечить їм.

6. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей в разі прийняття регуляторного акта

Позитивно на дію регуляторного акту може вплинути подолання кризових явищ в економіці міста. Для адміністрування процесу немає необхідності створювати нові робочі місця.

Для впровадження вимог цього регуляторного акта не потрібно додаткових витрат з бюджету.

7. Очікувані результати від прийняття регуляторного акта

Прийняття даного проекту надасть можливість:

- здійснювати викуп земельних ділянок під власним майном суб'єктами господарювання міста;
- збільшити доходну частину міського бюджету;
- направити додаткові кошти на благоустрій міста та ремонт доріг, тощо, оскільки споживачами суспільних благ є всі мешканці міста.

З цією метою міська рада приймає «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе».

8. Обґрунтування строку дії регуляторного акта

Рішення Заводської міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе» є регуляторним нормативно-правовим актом, який діє на невизначене коло осіб, є загальнообов'язковим до застосування на території міста Заводське, та строк дії якого невизначено, з можливістю внесення до нього змін.

9. Показники результативності регуляторного акта

Для даного регуляторного акту було визначено декілька вимірювальних показників результативності регуляторного акта, які безпосередньо пов'язані із цілями регуляторного акта та мають числовий вимір, та прогнозні значення. Тобто цей розділ містить перелік вимірювальних показників, які характеризують наслідки дії регуляторного акта. Саме на підставі порівняння цих прогнозних показників та отриманих у подальшому даних (при проведенні базового, повторного та періодичних відстежень) можна буде зробити висновки про досягнення очікуваних результатів та досягнення цілей регулювання.

Основними показниками результативності регуляторного акта є:

- надходження коштів до міського бюджету;
- кількість суб'єктів, які викуплять земельні ділянки;
- розмір коштів і час що буде витрачений суб'єктом підприємницької діяльності на виконання вимог акта;
- рівень поінформованості суб'єктами підприємницької діяльності з основних положень акта.

Прийняття зазначеного регуляторного акту дозволить одержати додаткові грошові кошти, які надійдуть до міського бюджету та здійснити більш прозорим процес викупу земельних ділянок.

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом. Саме за цими критеріями можна зробити висновки про результативність регуляторного акта.

10. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності нормативно-правового акта

При визначенні заходів за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта, в разі його прийняття, визначені такі строки проведення базового, повторного і періодичного відстеження результативності регуляторного акта.

Після прийняття рішення Заводської міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна у м. Заводське та с. Вишневе» протягом 12 (дванадцять) місяців, з дня прийняття регуляторного акта, проводиться базове відстеження результативності дії рішення, за результатами якого встановлюється повнота та ефективність введення в дію регуляторного акта, а саме буде здійснено порівняльний аналіз надходжень коштів до міського бюджету від продажу земельних ділянок комунальної власності за аналогічний період попереднього року.

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.

Голова комісії з питань будівництва,
транспорту, зв'язку, земельних відносин,
екології та охорони навколишнього
природного середовища

С.Ю. Івахно