**АНАЛІЗ**

**регуляторного впливу - проєкту рішення Бучанської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області»**

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення Бучанської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області» підготовлено згідно з вимогами ст. ст. 271, 288, 289 Податкового кодексу України, ст. ст. 12, 201 Земельного кодексу України, ст. ст. 5, 13, 18, 20, 23 Закону України «Про оцінку земель», ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021р. № 1147, із змінами, внесеними відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.07.2022р. №753, Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту та Методики відстеження результативності регуляторного акта, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308.

**Назва регуляторного акта:** проект рішення Бучанської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області».

**Регуляторний орган:** Бучанська міська рада Бучанського району Київської області.

**Розробник документа:** земельний відділ Бучанської міської ради.

**Контакти:** тел. 0459748513, електронна адреса [zem@bucha-rada.gov.ua](mailto:zem@bucha-rada.gov.ua)

# Визначення та аналіз проблеми.

Практичне здійснення земельної реформи, упровадження приватної власності на земельні ділянки і платний характер використання землі вимагає створення економічного механізму регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка землі.

Велике значення в створенні економічних принципів регулювання земельних відносин належить грошовій оцінці, що в умовах перехідного періоду до ринкової економіки дає можливість провести першочергову приватизацію земельних ділянок, створити об’єктивну основу для оподаткування земель.

Прийняті на державному рівні ряд законодавчих актів про плату за землю, про оцінку земель, про приватизацію земельних ділянок дозволили ввести нормативну грошову оцінку у правове поле регулювання земельних відносин. Нормативна грошова оцінка стає одним із ключових елементів у реалізації державної політики оподаткування і ціноутворення.

Сферу застосування нормативної грошової оцінки земель визначає Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка застосовується для економічного регулювання земельних відносин при складанні цивільно-правових угод, передбачених чинним законодавством України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

* + визначення розміру земельного податку;
  + визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду;
  + визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
  + визначення втрат лісогосподарського виробництва;
  + розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
  + відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
  + проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об’єктом плати за землю є земельна ділянка.

Згідно з п. 14.1.72. ст. 14 Податкового кодексу України земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Згідно зі статтею 201 Земельного кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, 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) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Статтями 274 та 288 Податкового кодексу України визначено, що ставки земельного податку та розмір орендної плати встановлюються у відсотках від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Податковим законодавством України не передбачено встановлення ставок земельного податку чи обчислення плати за землю на території населених пунктів без використання нормативної грошової оцінки земель як бази оподаткування.

Рішенням двадцять сьомої сесії VІІ скликання Ворзельської селищної ради Київської області № 352-27-VII від 14.07.2017 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель селища Ворзель» затверджено нормативну грошову оцінки земель селища Ворзель. Дата проведення останньої нормативної грошової оцінки земель, що зазначена в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель – 2017 рік. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок селища Ворзель з урахуванням вимог Податкового кодексу України (п. 4.1.9. ст. 4, п. 271.2 ст. 271) була введена в дію з 01.01.2018 року та діє до теперішнього часу.

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 одного разу на 5–7 років.

Отже, запровадження з 01.01.2026 року нової нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах території Ворзельського старостинського округу Бучанського району Київської області обумовлене необхідністю дотримання термінів проведення такої оцінки, визначених чинним законодавством України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 (далі – Методика).

Об’єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні,

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 Методики;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативну капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

У зв’язку з необхідністю дотримання строків проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок Бучанської міської територіальної громади, поповнення міського бюджету за рахунок її перегляду, з метою забезпечення економічного регулювання земельних відносин, підвищення ефективності використання земель Бучанської міської територіальної громади, керуючись нормами статті 15 Закону України «Про оцінку земель», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Бучанською міською радою було прийнято рішення від 04.06.2024 р. №4466-59-VIII «Про оновлення нормативно грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади».

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022року № 1178

«Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель, товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування» та Закону України «Про публічні закупівлі» укладено, з ТОВ «Будексім 2007», договір за № 371 від 07.10.2024, про надання послуг з розроблення документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області.

На виконання договору № 371 від 07.10.2024 про надання послуг ТОВ «Будексім 2007» розроблено, у відповідності до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 за №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області.

Відповідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-ІХ від 28.04.2021р. статтю 21 Закону України «Про оцінку землі» виключено та Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» втратив чинність.

Таким чином, враховуючи норми чинного законодавства України, Бучанська міська рада Бучанського району Київської області, як замовник робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, має затвердити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області, розроблену Товариством з обмеженою відповідальністю «Будексім 2007».

Ухвалення Бучанською міською радою рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області» спрямоване на розв’язання проблем, пов’язаних з визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду; визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення втрат лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок; проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок, відповідно до Методики, лежить:

- площа земельної ділянки; норматив капіталізованого рентного доходу;

- коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

- коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

- коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

- коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

- коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

- коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

- добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативну капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Згідно зі статтею 271 Податкового кодексу України рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Таким чином, ухвалення та оприлюднення до 15.07.2025 року рішення Бучанської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області» дасть можливість застосовувати нову нормативну грошову оцінку для обчислення плати за земельні ділянки Ворзельського старостинського округу з 01.01.2026 року усіх форм власності.

# Цілі державного регулювання.

Прийняття запропонованого регуляторного акту передбачає вирішення наступних

цілей:

* + визначення розміру земельного податку;
  + визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду;
  + визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
  + визначення втрат лісогосподарського виробництва;
  + розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
  + відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
  + проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення.

# Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлених цілей.

1. Перша альтернатива – неприйняття регуляторного акту. Залишення існуючого регулювання без змін. Непроведення нормативної грошової оцінки в порядку та в строки, встановлені чинним законодавством України, призведе до недотримання термінів проведення нормативної грошової оцінки земель, що є порушенням вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель».

Дана альтернатива є неприйнятною у зв’язку з тим, що не буде досягнуто мети правового регулювання та єдиного підходу до обчислення земельного податку, визначення розмірів орендної плати, державного мита.

1. Друга альтернатива – прийняття регуляторного акту. Введення в дію оновленої нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області відповідно до вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель».
2. Застосування альтернативи шляхом прийняття рішення Бучанської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області» є найбільш прийнятним та доцільним способом, оскільки відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечить належні надходження до місцевого бюджету та стимулюватиме ефективне землекористування.
3. Третя альтернатива – розв’язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів тощо. Питання не може бути вирішене за рахунок використання ринкових механізмів. Вирішення зазначеної проблеми перебуває в правовому полі, а необхідність ухвалення міською радою відповідного рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель обумовлена вимогами законодавства (статті 13, 18 та 23 Закону України «Про оцінку земель»). Альтернатива не є прийнятною.
   1. **Аргументи щодо переваги обраного способу досягнення встановлених цілей.**

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України плата за землю – обов’язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності. Базою оподаткування земельним податком й орендною платою за землю є нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Вирішити питання щодо земельного податку й орендної плати за землю на території Бучанської міської територіальної громади пропонується шляхом ухвалення запропонованого рішення міської ради. Цей спосіб досягнення цілей є оптимальним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов’язковості виконання норм рішення всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування.

# Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акту.

Головними показниками результативності дії запропонованого регуляторного акту є:

- врахування термінів проведення нормативної грошової оцінки земель, які визначені чинним законодавством;

* + обсяг надходжень коштів до міського бюджету від плати за землю при практичному застосуванні нормативної грошової оцінки земельних ділянок Бучанської міської територіальної громади;
  + фінансування програм соціально-економічного розвитку Бучанської міської територіальної громади.

# Механізм і заходи, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми.

# Згідно Податкового кодексу України до повноважень органів місцевого самоврядування належить прийняття рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Зробити це можливо за рахунок прийняття відповідного рішення.

# Вирішити питання встановлення розміру ставок земельного податку та пільг зі сплати за землю на території Бучанської міської територіальної громади пропонується шляхом ухвалення запропонованого рішення міської ради. Цей спосіб досягнення цілей є оптимальним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загальнообов’язковості виконання норм рішення всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування.

# При здійсненні регуляторної діяльності розглядаються обґрунтовані пропозиції та зауваження до проекту рішення, надані суб’єктами господарювання, представниками територіальної громади в установленому законом порядку.

# Задля забезпечення виконання вимог чинного законодавства України, документи з регуляторної діяльності підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Бучанської міської ради та її виконавчого комітету розділ «Регуляторна політика» www.bucha-rada.gov.ua з метою отримання зауважень і пропозицій.

# З метою забезпечення інформованості громади та суб’єктів господарювання рішення міської ради буде оприлюднено на офіційному веб-сайті Бучанської міської ради та її виконавчого комітету розділ «Регуляторна політика» www.bucha-rada.gov.ua, у термін, установлений законодавством.

# Рівень поінформованості є досить високим, оскільки мешканці активно користуються офіційними веб-сторінками Бучанської міської ради та її виконавчого комітету, крім того, місцеві засоби масової інформації активно використовують електронну інформацію міської ради для розміщення на своїх інтернет ресурсах.

# Таким чином, упровадження регуляторного акта забезпечить дотримання норм чинного податкового законодавства як органами державної податкової служби, органами місцевого самоврядування, так і платниками земельного податку.

# Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Досягнення визначених цілей шляхом виконання вимог нового регуляторного акта принесе вигоди без необхідності залучення додаткових витрат органів місцевого самоврядування.

До кількісних показників належать: чисельність платників за землю, надходження коштів до бюджету Бучанської міської територіальної громади від плати за землю. Крім кількісних показників до вигод належить забезпечення фінансування міських цільових програм за рахунок збільшення надходжень коштів до бюджету Бучанської міської територіальної громади від плати за землю.

Прийняття запропонованого проекту рішення дасть можливість:

* поповнення бюджету Бучанської міської територіальної громади;
* здійснення якісного планування та прогнозування надходжень від сплати за землю при формуванні міського бюджету;
* встановлення відсоткових ставок плати за землю;
* простота і доступність даного регуляторного акту.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Переваги** | **Витрати** |
| Органи місцевого самоврядування | - виконання вимог пункту 10.2 статті 10 Податкового кодексу України;  - можливість планування та  прогнозування надходжень від податків при формуванні міського бюджету | Незначні організаційні витрати, пов’язані з прийняттям та впровадженням даного рішення |
| Фізичні та юридичні особи, які є власниками (землекористувачами) на території міської ради | Можливість обговорення до затвердження Бучанською міською радою;  - визначення чітких розмірів податків та механізмів їх сплати | Сплата податків та зборів за новою нормативною грошовою оцінкою, що буде затверджена міською радою. |
| Потенційні інвестори з інших регіонів | Можливість порівняння розміру нормативної грошової оцінки земель населеного пункту з іншими адміністративними одиницями та вирішення питання початку бізнесу у  найбільш привабливому регіоні | відсутні |
| Фізичні та юридичні особи, які планують бути землевласниками  (землекористувачами) | Можливість заздалегідь розрахувати розміри можливих податків і врахувати усі ризики | відсутні |
| Мешканці, що проживають на даній території. | Додаткові надходження до місцевого бюджету дозволять виділяти більше коштів на соціально-економічний  розвиток . Прозорість дій влади. | відсутні |

Прийняття даного рішення не потребує фінансових витрат з міського бюджету. Головним результатом прийняття цього акту є затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах територій Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області відповідно до чинного законодавства.

Реалізація запропонованого регуляторного акту не потребує додаткових матеріальних та фінансових витрат органів місцевого самоврядування з бюджету Бучанської міської територіальної громади. Додаткові витрати на виконання вимог регуляторного акту з боку держави також не передбачено.

Вплив зовнішніх факторів на виконання регуляторного акту виключається, окрім змін в чинному законодавстві з питань регулювання земельних відносин та оподаткування.

# Строк дії регуляторного акту.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше одного разу на 5–7 років.

# Визначення показників результативності рішення.

До показників результативності дії акту належать обсяги надходжень коштів від сплати за земельні ділянки в межах територій Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області.

Дія рішення поширюється на платників місцевих податків і зборів в межах території Ворзельського старостинського округу Бучанської міської територіальної громади Бучанського району Київської області. Розмір коштів і час, що витрачатимуться платниками місцевих податків і зборів, пов’язані з виконанням вимог даного акту, не зміняться.

# Заходи щодо відстеження результативності рішення.

Для відстеження буде застосовано аналіз даних бюджетної та податкової звітності.

Не пізніше трьох років після набрання чинності регуляторним актом, з метою оцінки ступеня досягнення цим актом визначених цілей, буде здійснене повторне відстеження результативності дії акту.

**Начальник земельного відділу Ганна ВОЗНЮК**