



УКРАЇНА
ПОКРОВСЬКА МІСЬКА РАДА
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
РІШЕННЯ

ПРОЕКТ

від _____ № _____

м. Покровськ

Про затвердження Порядку визначення розміру ставок орендної плати за земельні ділянки територіальної громади м. Покровська

З метою забезпечення економічного регулювання земельних відносин, запровадження прозорого підходу до встановлення диференційованих відсотків від нормативної грошової оцінки при визначенні (зміні, перегляді) розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, керуючись Законом України “Про оренду землі”, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Податковим кодексом України

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок визначення розміру ставок орендної плати за земельні ділянки територіальної громади м. Покровська (додаток 1).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Аржавітіна В.В.

Міський голова

Р.В. Требушкін

Порядок визначення розміру ставок орендної плати за земельні ділянки
територіальної громади м. Покровська

1. Загальні положення

1.1. Порядок визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки територіальної громади Покровська Донецької області, (далі - Порядок) 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 Покровська міська рада, створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ділянок орендарями та забезпечення надходжень до міського бюджету платежів за оренду землі.

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

1.3. Порядок регламентує принципи встановлення розміру орендної плати за використання земельних ділянок.

2. Порядок розрахунку орендної плати

2.1. Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідний орендарю для введення підприємницької та інших видів діяльності.

2.2. Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір та умови внесення орендної плати за землю встановлюються в договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Орендар несе відповідальність за своєчасну сплату орендної плати за землю відповідно до норм чинного законодавства України.

Річна орендна плата за земельні ділянки, розташовані на території Покровської міської ради, які перебувають у комунальній власності, надходить до міського бюджету, розподіляється і використовується

відповідно до закону і не може бути меншою трикратного розміру земельного податку, що встановлюється чинним законодавством України.

Розмір орендної плати не може перевищувати:

- 3 відсотки нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі);

- 12 відсотків нормативної грошової оцінки для інших земельних ділянок, наданих в оренду.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах за рішенням Покровської міської ради з урахуванням результатів аукціону може бути встановлений більший розмір орендної плати, ніж зазначений у цій частині Порядку.

2.3. Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що надається в оренду. Розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється відповідно до їх функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон Покровська відповідно до грошової оцінки або протоколу аукціону (у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах). Щорічно, за станом на 1 січня показники оцінки підлягають уточненню на коефіцієнт індексації відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством України.

2.4. Розмір річної орендної плати - це відсоток від нормативно - грошової оцінки земельної ділянки, який встановлюється відповідно функціонального використання, а саме:

№ з/п	Відсоток від нормативної грошової оцінки земельної ділянки	На які земельні ділянки розповсюджується
1.		За землі під житловою забудовою
1.1	3%	Землі під житловою забудовою (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше).
1.2.	3%	Під індивідуальними гаражами і для

		колективного гаражного будівництва.
2.	Земельні ділянки для підприємств, які здійснюють оптову та роздрібну торгівлю, посередництво в торгівлі - землі комерційного використання	
2.1.	6%	Торгівля продовольчими товарами.
2.2.	3%	Торгівля продовольчими товарами власного виробництва.
2.3.	12%	Торгівля алкогольними напоями, тютюновими виробами.
2.4.	4%	Торгівля непродовольчими товарами.
2.5.	7%	Торгівля медичними товарами (аптеки).
2.6.	5%	Ринки, торговельні ряди, павільйони
2.7.	12%	Торгівля нафтопродуктами
2.7.1.	7%	Діяльність СТО, автомийок, авто майстерень, автостоянок.
2.8.	12%	Торгівля ювелірними виробами, діяльність ломбардів
2.9.	8%	Торгівля автомобілями
2.10.	4%	Земельні ділянки юридичних і фізичних осіб України, здійснюють дрібний ремонт взуття, одягу, галантерейних і ювелірних виробів, побутові послуги (хімчистки, пральні).
2.11.	5%	За земельні ділянки громадського харчування цілорічної роботи (столові, кафе, бари, ресторани та ін.)
2.12.	5%	За земельні ділянки громадського харчування сезонної роботи (літні кафе, бари, ресторани та ін.)
2.13.	12%	За земельні ділянки банківських, фінансових та кредитних установ

2.14	6%	За земельні ділянки салонів краси та перукарень.
2.15	4%	За земельні ділянки інтернет клубів, комп'ютерних клубів, розважальних центрів.
2.16.	5%	За земельні ділянки офісних приміщень недержавних установ.
2.17.	5%	За земельні ділянки під складами.
2.18.	5%	Платні недержавні медичні установи.
2.19.	5%	Недержавні навчальні та спортивні заклади.
2.20.	8%	За земельні ділянки юридичних і фізичних осіб, які здійснюють консультаційну діяльність у сфері права, операцій з нерухомістю, нотаріальну діяльність.
2.21.	5%	За земельні ділянки під гуртожитками, готелями.
3.	За земельні ділянки промисловості	
3.1.	4%	Землі вугільної промисловості.
3.2.		Виробництво будівельних матеріалів і виробів.
3.3.		Виробництво продукції харчування.
3.4.		За земельні ділянки підприємств з пошиття одягу, взуття.
3.5.		Інші землі промисловості
4.	Інші землі	
4.1.	3%	За земельні ділянки технічної інфраструктури
4.2.		За земельні ділянки проектно - дослідницьких установ і організацій.
4.3.		За земельні ділянки під об'єктами

		транспорту, зв'язку.
4.4.		За земельні ділянки релігійних організацій.
4.5.		За земельні ділянки, що знаходяться в користуванні комунальних підприємств.
4.6.		За земельні ділянки, громадських організацій та політичних партій.
4.7.		За інші ділянки, які не ввійшли до цього переліку, в залежності від місця розташування та цільового призначення.
4.8.		За земельні ділянки в період будівництва на них об'єктів, незалежно від функціонального призначення

У разі якщо суб'єкт підприємницької діяльності здійснює на одній земельній ділянці кілька видів діяльності, за основу при визначенні розміру орендної плати приймається більший відсоток від нормативної грошової оцінки.

При здачі в оренду приміщень, розташованих на земельній ділянці, що орендується, орендна плата за частку земельної ділянки, яка відповідає частці приміщення, нараховується відповідно до функціонального призначення зданого в оренду приміщення.

У випадках надання земельних ділянок для розміщення літніх майданчиків, кіосків, лотків, які використовуються на термін менше одного року, при розрахунку орендної плати застосовувати ставку орендної плати за землю в розмірі 12 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки.

2.5. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується з наростаючим в залежності від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

2.6 Рішення про зміну розміру орендної плати за земельну ділянку приймає Покровська міська рада за відповідним рішенням. При встановленні розміру відсотка від нормативної грошової оцінки Покровська міська рада має право знизити його від передбаченого в п. 2.4 цього Порядку, але не нижче 3% від нормативної грошової оцінки, в таких випадках, якщо на земельній ділянці:

- починається нове виробництво, в цьому випадку знижений відсоток надається на термін не більше 3 років;

- розміщений соціально значимий об'єкт для міста;
- Ведеться реконструкція, будівництво і не проводиться господарська діяльність;
- Власник, якій знаходиться в скрутному фінансовому становищі (за умови подання відповідних документів).

3. Розмір, форма і порядок внесення орендної плати

3.1. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються на підставі вимог чинного законодавства, цього Порядку та вказується в договорі оренди земельної ділянки.

3.2. Орендна плата обчислюється і сплачується з дати укладення договору оренди земельної ділянки. 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, що 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 в безготівковій формі шляхом перерахування коштів через фінансові установи в терміни, визначені договором оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

3.4. Договором оренди повинна передбачатися щомісячна орендна плата, виходячи з її річного розміру, визначеного відповідно до розділу 2 цього Порядку.

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

4. Зміни розміру орендної плати

4.1. Встановлений відповідно до розділу 2 цього Порядку розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду у разі:

- а) зміни функціонального використання земельної ділянки;
- б) зміни розміру земельного податку;
- в) змін в чинному законодавстві;
- г) змін нормативної грошової оцінки.

4.2. Розмір орендної плати не є постійним і змінюється в 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 відповідними документами. Рішення про зменшення орендної плати приймається Покровською міською радою.

4.4. В інших випадках перегляд розміру орендної плати може здійснюватися тільки з письмової згоди сторін і в порядку, визначеному договором оренди земельної ділянки.

5. Порядок внесення орендної плати за землю

5.1. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно відповідно до умов договору оренди.

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

5.3. Плата за оренду землі перераховується до міського бюджету в порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.

5.4. Контроль за повнотою і своєчасністю сплати до міського бюджету орендної плати здійснює Фінансове управління Покровської міської ради.

6. Перелік документів для укладення договору оренди землі

- заява;

- Рішення міської ради про надання земельної ділянки в оренду;

- Результати конкурсу або аукціону - у разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурсній основі;

- Проект відведення земельної ділянки - у разі надання його в оренду зі зміною цільового призначення;

- Витяг з Державного земельного кадастру;

- Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;

- Документи що підтверджують особу орендаря.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Покровської міської ради
«Порядок визначення розміру ставок орендної плати за
земельні ділянки територіальної громади м. Покровська»

(відповідно до статті 8 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308).

Розробник документа: Покровська міська рада.

Відповідальна особа: Начальник відділу містобудування, архітектури та земельних відносин Дмитрієва О.Д., тел. 52-19-15

1. Проблема, яку планується розв'язати

Оренда землі та земельний податок є важливими умовами підприємницької діяльності. Від досконалості орендних відносин, зокрема рівня орендної плати, залежить зацікавленість суб'єктів у розвитку підприємницької діяльності.

Згідно чинного законодавства в основі визначення плати за земельні ділянки несільськогосподарського призначення лежить грошова оцінка землі, яка встановлюється за визначеною методикою. Орендна плата є формою плати за землю, і на неї теж поширюється даний порядок. Отже, орендна плата повинна визначатися залежно від грошової оцінки землі.

На сьогодні, в місті відсутній єдиний порядок формування ставок орендної плати і в більшості випадків визначений розмір орендної плати є економічно необґрунтованим, що в свою чергу не сприяє більш ефективному використанню земельних ресурсів.

Проблема полягає у коригуванні нормативного документа, який би встановив порядок нарахування орендної плати за користування земельними ділянками в залежності від розміру земельних ділянок. Існує реальна зацікавленість суб'єктів господарської та підприємницької діяльності в оформленні права оренди земельних ділянок. Найбільший вплив проблема має на суб'єктів господарювання та громаду міста, опосередковано, через орган влади – міську раду.

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.

Метою даного регулювання є вдосконалення земельних відносин у сфері оренди землі та плати за землю на основі встановлення економічно обґрунтованих, справедливих, єдиних ставок орендної плати, диференціації ставок в залежності від функціонального призначення земельної ділянки, приведення діючих договорів оренди землі у відповідність до вимог чинного законодавства.

2. Визначення цілей державного регулювання

Метою державного регулювання є визначення критеріїв щодо встановлення чіткого механізму визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки територіальної громади м. Покровська відповідно до Бюджетного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», визначення порядку встановлення річної орендної плати при передачі в оренду земельних ділянок юридичним та фізичним особам міста, визначення порядку обрахунку річного розміру орендної плати, укладання договору оренди.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей,

Альтернативним способом є:

- неприйняття даного регуляторного акту (відмова від регулювання).
- регулювання вищезазначеної проблеми на державному рівні;
- прийняття міською радою рішення “Порядок визначення розміру ставок орендної плати за земельні ділянки територіальної громади м. Покровська”.

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 в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

Тому вона є прийнятною.

4. Опис механізму, який пропонується застосувати для розв’язання проблеми

Вказану вище проблему планується розв'язати шляхом встановлення економічно обґрунтованих розмірів орендної плати за земельні ділянки та плати за землю. Проект має сприяти забезпеченню та організації визначення розміру орендної плати за земельні ділянки в межах міста Покровська, стимулюванню розвитку малого бізнесу, відкритості та прозорості при встановленні орендної плати за землю.

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

Впровадження регулювання організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності територіальної громади міста та відносин між орендодавцями та орендарями шляхом прийняття запропонованого рішення надає можливість:

- привести діючі договори оренди землі відповідно до вимог чинного законодавства;
- поповнювати місцевий бюджет;
- здійснювати якісне планування та прогнозування надходжень від оренди землі та плати за землю при формуванні міського бюджету.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта

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

№ п/п	Вигоди	Витрати
місцева влада		
1	створення рівних умов конкуренції	Відсутні
2	наповнення доходної частини місцевого бюджету	Відсутні
3	прозорість і гласність у процесі формування розміру орендної плати та плати за землю	Відсутні
суб'єкти господарювання		

1	рівні умови конкуренції та визначеність відносно розміру орендної плати за землю	Відсутні
---	--	----------

7. Обґрунтування терміну дії регуляторного акта

Запропонований проект рішення Покровської міської ради терміном дії не обмежується, з можливістю внесення до нього змін чи відміни його у разі зміни чинного законодавства

8. Визначення показників результативності акта

Показники результативності зазначеного регуляторного акта визначаються за наступними критеріями:

1. розмір надходжень від орендної плати за землю;
2. кількість додаткових угод, укладених до договорів, розмір орендної плати в яких не відповідає вимогам Закону України «Про оренду землі»;
3. кількість платників оренди землі та плати за землю.

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акта

Базове відстеження результативності вищезазначеного регуляторного акту буде здійснюватися до дати набрання чинності цим актом шляхом збору пропозицій і зауважень та їх аналізу.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набрання чинності регуляторного акту, в результаті якого відбудеться порівняння показників базового та повторного відстеження. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань шляхом аналізу показників дії цього акту, такі питання будуть врегульовані шляхом внесення відповідних змін.

Періодичне відстеження має здійснюватися раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження

Відстеження результативності вищезазначеного регуляторного акту проводитиметься шляхом розгляду пропозицій та зауважень від суб'єктів господарювання, які надходять до міської ради.

Зауваження та пропозиції до вищевказаного проекту рішення приймаються в письмовому вигляді розробником протягом 1-го місяця з дня його опублікування за адресою: 85300 м. Покровськ, вул. Центральна, 148, (тел. 52-19-15)

Начальник відділу містобудування,
архітектури та земельних відносин

О.Д. Дмитрієва