

# **З В І Т**

## **про відстеження результативності регуляторного акта**

### **Вид та назва регуляторного акта**

Рішення Вінницької міської ради від 27.12.2011 року № 612 «Про встановлення в м. Вінниці розмірів орендної плати та плати за встановлення земельних сервітутів за земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності» зі змінами, внесеними рішенням міської ради від 26.04.2013 року за № 1273.

### **Назва виконавця заходів з відстеження**

Департамент комунальних ресурсів Вінницької міської ради.

### **Цілі прийняття регуляторного акта**

Рішення Вінницької міської ради від 27.12.2011 року № 612 «Про встановлення в м. Вінниці розмірів орендної плати та плати за встановлення земельних сервітутів на земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності» прийнято у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України з метою забезпечення прозорості і об'єктивності при укладенні договорів оренди (сервітутів) земельних ділянок комунальної власності, збільшення обсягу надходжень коштів до міського бюджету, сприяння соціальному розвитку міста.

Рішенням запроваджено

- врегулювання відносини між міською радою та землекористувачами у сфері земельних відносин, пов'язаних з наданням земель комунальної власності в оренду (сервітутне користування);
- введення порядку встановлення розмірів орендної плати за земельну ділянку та плати за земельний сервітут.

Запропоноване регулювання дозволило систематизувати надходження коштів до міського бюджету, запобігти суб'єктивності процесу визначення розміру плати за окрему земельну ділянку та скоротило непродуктивні витрати часу на оформлення права землекористування.

**Строки виконання заходів з відстеження** - від 01.09.2013 року по 20.11.2013 року.

**Тип відстеження** - періодичне відстеження.

### **Методи одержання результатів відстеження та використані дані**

Методом одержання результатів відстеження є аналіз статистичних даних по надходженню орендної плати (плати за сервітутне користування) земельними ділянками на території міста, наданими ОДПІ м. Вінниці, інформаційних матеріалів департаментів Вінницької міської ради, порівняльних показників надходжень орендної плати в інших обласних центрах держави.

**Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, а також способи одержання даних**

Показниками результативності діючого регуляторного акта є офіційні звіти ОДПІ в м. Вінниці щодо кількості коштів, які надійшли в якості орендної плати до міського бюджету.

Крім того, аналізувалася інформація бази даних обліку договорів оренди земельних ділянок та договорів земельних сервітутів департаменту комунальних ресурсів міської ради, стан виконання умов таких договорів.

### **Кількісні та якісні показники результативності регуляторного акта**

Аналіз результативності рішення міської ради від 27.12.2011 року № 612 засвідчує, що протягом 2012-13 років департаментом архітектури містобудування і кадастру та департаментом комунальних ресурсів міської ради своєчасно розглядалися клопотання юридичних і фізичних осіб щодо надання в оренду та сервітутне користування земельних ділянок. Терміни підготовки проектів рішень міської ради про надання в оренду земель комунальної власності не перевищував встановлений строк у 45 днів, а термін підготовки проектів договорів оренди та земельних сервітутів відповідно у 10 днів.

Відмова у наданні земельних ділянок здійснювалася виключно за підстав, визначених чинним законодавством (ст. 123, 151 Земельного кодексу України).

### **Статистичні дані**

кількості укладених договорів оренди та договорів земельних сервітутів та нарахувань орендної плати (плати за встановлення земельних сервітутів)

	2011р.	2012р.	2013р.(10 міс)
1.Надходження орендної плати за землю (млн. грн.)	45,000	42,951	36,976
в т. ч. по договорах оренди земель	35,540	31,703	27,140
договорах земельних сервітутів	9,460	11,248	9,836
1.1.Загальна площа земель, які перебувають в оренді, (га)	306,9008	358,0700	331,0526
в т.ч. по договорах оренди	286,3574	334,7570	311,8423
по договорах земельних сервітутів	20,5434	21,3100	19,2103
1.2.Кількість зареєстрованих договорів оренди земель	1642	1965	1842
договорів земельних сервітутів	893	1129	1165
2.Протягом року укладено договорів оренди земель	154	244	117
договорів земельних сервітутів	123	196	86
2.1.Площа земель по укладених договорах оренди (га)	20,8142	24,9086	33,3732
договорах земельних сервітутів	4,9876	5,3274	3,0932
2.2.Сума орендної плати по договорах оренди (млн. грн.)		3,183	7,091
договорах земельних сервітутів		2,460	3,433

Не зважаючи на деяке зменшення кількості укладених протягом поточного року договорів оренди земель комунальної власності та договорів земельних сервітутів в порівнянні з минулим роком, суми розрахункової річної орендної плати за поточний рік дещо зростають, як по договорах оренди так і по договорах земельних сервітутів, приблизно на 4% .

Одночасно у зв'язку з закінченням терміну дії, на підставі судових рішень, через поєднання в одній особі власника і користувача та за взаємною згодою припинено та розірвано 240 договорів оренди земельних ділянок та 50 договорів земельних сервітутів.

Разом з тим, продовжує залишатися проблемним приведення у відповідність до прийнятого рішення договорів оренди земель, укладених міською радою до 2007 року, у яких ставки орендної плати нижчі від мінімальних згідно нового Податкового кодексу України.

### **Ставки орендної плати** по договорах оренди земель комунальної власності

Сплата орендної плати по договорах оренди земель за ставками по використанню земель для	Кількість договорів	Сума орендної плати (млн.грн.)
промислових потреб - менше 3 %	398	4,0
промислових потреб - 3%	578	6,789
комерційних потреб - менше 3 %	281	5,890
комерційних потреб - 5 %	465	6,770
комерційних потреб - 7 %	246	1,759
комерційних потреб - 12 %	130	1,932

Загальна сума коштів, які можуть додатково надходити до міського бюджету у разі приведення ставок орендної плати до рівня, визначеного чинним Податковим кодексом України та встановленим Порядком (тобто не менше 3% від нормативної грошової оцінки) сягає близько 4 млн. грн.

З направлених орендарям 148 угод (новацій) щодо внесення змін до діючих договорів оренди земель лише 15 погодилися на підписання і реєстрацію таких угод. По решті орендарів матеріали направлені до департаменту правової політики та якості для підготовки позовів до суду щодо приведення умов договорів у відповідність до вимог законодавства. Таку роботу необхідно продовжити в поточному році.

### **Показники** **надходжень орендної плати в деяких обласних центрах держави** **протягом 2012 року**

Назва міста	Рік проведення НГО	Базова вартість кв.м. землі,грн.	Площа міста,га	Площа земель в оренді,га	Розмір оренди кв.м.	Сума оренди в рік млн. грн.
м.Чернігів	2010	176	7856	1138	4,71	53.673
м.Житомир	2007	102	6083	924	2,40	22.200
м.Черкаси	2009	127	7559	1963	3,31	65.024
м.Рівне	2007	124	6802	978	3,57	34.960
м.Тернопіль	2008	180	5852	434	7,01	48.738
м.Хмельницький	2010	176	9305	306	9,74	29.791
м.Вінниця	2007	210	6868	358	12,83	42.951

Незважаючи на інтенсифікацію процесу оформлення права землекористування міською радою (організація прийому звернень з питань землекористування через систему «Прозорого офісу», спрощення процедури надання земель в користування), кількість земель наданих в користування (оренду та сервітути) одна з найменших серед міст-обласних центрів держави. Затримується процес отримання земель в користування об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, власниками та користувачами інженерних мереж, власниками нерухомого майна, розташованого на територіях колишніх промислових підприємств.

В той же час середній розмір орендної плати становить 12,83 грн. за квадратний метр земель.

В процесі оформлення права землекористування виникають питання щодо уніфікації термінів укладення договорів земельних сервітутів в залежності від виконання благоустрою прилеглої території; характеру діяльності встановленого об'єкта; порядку припинення договору у разі відчуження такого об'єкта та укладення договору з новим власником об'єкта; а також відповідальності власника об'єкта за невиконання умов договору в частині здійснення благоустрою.

### **Оцінка результативності реалізації регуляторного акта та ступеня досягнення визначених цілей.**

Прийняття міською радою рішення від 27.12.2011 року № 612 «Про встановлення в м. Вінниці розмірів орендної плати та плати за встановлення земельних сервітутів за земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності» в основному забезпечило регулювання сплати користувачами земель комунальної власності орендної плати та плати за встановлення земельних сервітутів, забезпечило прозорість нарахування такої плати та гарантовані надходження коштів до міського бюджету.

Разом з тим, додаткового врегулювання і формування єдиних принципів визначення потребують окремі питання Порядку встановлення розмірів орендної плати та плати за встановлення земельних сервітутів.

Пропонується встановити єдиний підхід до визначення строків, на які укладаються договори земельних сервітутів

- для розміщення тимчасових споруд (МАФів) а) на період встановлення (реконструкції) - строком на 1 рік; б) споруджених відповідно до затвердженого паспорту прив'язки та Комплексної схеми розміщення тимчасових споруд з виконанням у повному обсязі благоустрою території - строком на 4 роки 11 місяців.
- для розміщення в період з квітня по жовтень місяць літніх майданчиків а) на період встановлення (реконструкції) і здійснення благоустрою - строком на 2 місяці за умови погодження зовнішнього виду та характеру діяльності з головним архітектором міста; б) встановлених (реконструйованих) та виконаних в повному обсязі благоустроєм території - строком на 4 роки 11 місяців.
- тимчасова споруда, яка не реконструйована і не внесена в Комплексну схему розміщення тимчасових споруд, підлягає демонтажу;
- для реконструйованої тимчасової споруди, але не внесеної до Комплексної схеми, договір продовжується - строком на 4 роки 11

місяців з послідувачим демонтажем споруди після закінчення цього строку.

- для не реконструйованої тимчасової споруди, внесеної до Комплексної схеми, а) договір укладається - строком на 1 рік для здійснення реконструкції; б) після виконання реконструкції продовжується - строком на 4 роки 11 місяців.
- для реконструйованої і внесеної до Комплексної схеми тимчасової споруди, яка має незадовільний естетичний вигляд, договір укладається а) строком на 1 рік для реновації фасаду, а після виконання робіт продовжується б) строком на 4 роки 11 місяців.
- для об'єктів нерухомого майна (вбудовано - прибудованих приміщень) строк дії договору встановлюється від 10 років.
- до особливих умов договорів включається вимоги щодо а) знесення (демонтажу) тимчасової споруди у разі невиконання заходів з благоустрою, реконструкції чи встановлення ТС протягом строку дії договору (крім того, при видачі паспорту прив'язки укладається договір - доручення на демонтаж ТС, фінансові ризики невиконання якого страхуються в СК «Місто»); б) демонтаж виконується власником ТС або МКП «АБС» з відновленням земельної ділянки.
- у разі відчуження об'єкта нерухомого майна, розташованого на визначеній договором земельній ділянці, договір зберігає чинність для нового власника майна на умовах, на яких він укладений, з укладенням Угоди про заміну сторони у діючому договорі.
- у разі відчуження об'єкта нерухомого майна землекористувач (сторона у договорі) письмово повідомляє покупця про наявність та умови договору та вносить плату за договором до дати укладення угоди про заміну сторони у цьому договорі.
- у разі неналежного виконання благоустрою власник об'єкта зобов'язаний сплатити штрафні санкції у розмірі 10% від вартості робіт з благоустрою, які не виконані за договором, за кожний місяць прострочення виконання, але не більше вартості таких робіт. Сплата штрафних санкцій не звільняє власника від сплати вартості робіт з благоустрою, які передбачені договором. Вартість таких робіт визначається згідно типового розрахунку за умови, що благоустрій не проведено, або згідно акта виконаних робіт підрядною організацією.

З врахуванням викладеного, діючий регуляторний акт рішення Вінницької міської ради від 27.12.2011 року № 612 в цілому відповідає вимогам чинного законодавства у сфері регулювання земельних ресурсів, але потребує внесення змін в частині уніфікації строків надання в користування земель комунальної власності для обслуговування тимчасових споруд, літніх майданчиків, вбудовано - прибудованих приміщень, порядку припинення договорів земельних сервітутів у разі відчуження об'єкта нерухомого майна та умов виконання благоустрою.