

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".

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 (земельний сервітут).

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

Строки виконання заходів з відстеження – від 08.01.2013 року по 30.01.2013 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 ОДП м. Вінниці, інформаційних матеріалів департаменту комунальних ресурсів 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 ОДП 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, а також показники надходжень орендної плати міст - обласних центрів.

Кількісні та якісні показники результативності регуляторного акта

Аналіз результативності рішення міської ради від 27.12.2011 року № 612 засвідчує, що протягом 2012 року 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.
1. Надходження орендної плати за землю (млн. грн.)	45,000	42,951
в т. ч. по договорах оренди земель	37,540	34,703
договорах земельних сервітутів	7,460	8,249
1.1. Загальна площа земель, які перебувають в оренді, (га)	306,9008	358,0700
в т.ч. по договорах оренди	286,3574	334,7570
по договорах земельних сервітутів	20,5434	23,3100
1.2. Кількість зареєстрованих договорів оренди земель	1642	1965
договорів земельних сервітутів	893	1129
2. Протягом року укладено договорів оренди земель	154	244
договорів земельних сервітутів	123	196
2.1. Загальна площа земель по договорах оренди, (га)	20,8142	24,9086
договорах земельних сервітутів	4,9876	5,3274
2.2. Сума орендної плати по договорах оренди земель (млн. грн.)		3,183
договорах земельних сервітутів		2,460

Протягом року значно збільшилася кількість укладених договорів оренди земель комунальної власності (+ 37 %) та договорів земельних сервітутів (+ 38 %), відповідно зросли суми нарахованої орендної плати по договорах оренди (+ 25%) та договорах земельних сервітутів (+35 %).

Одночасно у зв'язку з закінченням терміну дії, на підставі судових рішень та за взаємною згодою припинено та знято з реєстрації 79 договорів оренди земель (загальна сума орендної плати 0,146 млн. грн.) та 40 договорів земельних сервітутів (загальна сума плати за встановлення сервітутів 0,048 тис. грн.).

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 %	418	7,900
комерційних потреб - 3 % і менше	294	6,748

комерційних потреб - 5 % і більше	165	5,770
комерційних потреб - 7 % і більше	75	1,703
комерційних потреб - 12 %	130	1,932
в т. ч. укладених в 4 - му кварталі	27	0,401

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 105 угод (новацій) щодо внесення змін до діючих договорів оренди земель лише 9 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

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	2,4	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	42,00

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 один з найвищих в державі і становить 12,83 грн. за квадратний метр земель.

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.

Корегування орендних ставок у відповідності до затвердженої наказом Держкомітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 року Класифікації видів цільового призначення земель може бути розглянуте при проведенні

повторного відстеження діючого нормативно акта (рішення міської ради № 612 від 27.12.2011 року) після коригування нормативної грошової оцінки земель міста.

Разом з тим, значна кількість земель комунальної власності використовується власниками розташованого на ній майна без оформлення права землекористування та відповідної сплати за її використання, що призводить до суттєвих втрат міського бюджету.

Підприємства - надавачі послуг з електрозв'язку (ПАТ "Укртелеком", ПАТ "Дата груп", ПАТ "Вінтелепорт" та інші), посиляючись на відсутність постанови Кабінету Міністрів України щодо встановлення розміру плати (тарифів) за встановлення земельного сервітуту для прокладання телекомунікаційних мереж, передбаченою Законом України "Про телекомунікації" (№ 1280-1У від 18.11.2003 року), не оформляють право землекористування та не вносять плату за використання земельних ділянок, на яких розташовані належні їм мережі електрозв'язку.

Враховуючи багаторічну несплату коштів за використання земель територіальної громади міста підприємствами - операторами телекомунікаційного зв'язку та неврегульованість розміру плати за встановлення земельного сервітуту за використання таких земель, пропонується доповнити Порядок встановлення розмірів орендної плати (плати за встановлення земельних сервітутів) в м. Вінниці (додаток 1 до рішення міської ради від 27.12.2011 року № 612) пунктом 2.4.1. наступного змісту "2.4.1. Розмір плати за встановлення земельного сервітуту за земельні ділянки, на яких розташовані мережі телекомунікацій підприємств - надавачів послуг з електрозв'язку, встановлюється на рівні 10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки."

Таким чином, 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 регулювання відносин з господарюючими суб'єктами підприємствами - операторами телекомунікаційного зв'язку.

Департамент комунальних ресурсів