



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



_____ сесія VI скликання

Р І Ш Е Н Н Я *ПРОЕКТ №*

_____ м. Ужгород

**Про затвердження технічної документації
по нормативній грошовій оцінці земель населеного
пункту м. Ужгорода Ужгородської міської ради**

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України, ст. 26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ст. 23 “Закону про оцінку”, враховуючи висновки управління Держземагентства в Ужгородському районі Закарпатської області, управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради

міська рада В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити технічну документацію із нормативної грошової оцінки земель населеного пункту м. Ужгорода по базовій вартості 1 м. кв. забудованої території в розрізі економіко – планувальних зон та грошової оцінки сільськогосподарських угідь населеного пункту згідно з додатком.

2. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря ради та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин (Кручаниця В.В.).

Секретар ради

В. Щадей

Додаток
до рішення ____ сесії міської ради
VI скликання
від _____ № _____

Нормативна грошова оцінка забудованої території

Номер зони	грн/м²	Номер зони	грн/м²	Номер зони	грн/м²	Номер зони	грн/м²
1	305,94	21	286,82	41	305,94	61	411,11
2	293,19	22	290,01	42	251,77	62	398,36
3	309,13	23	302,76	43	194,40	63	379,24
4	331,44	24	382,43	44	216,71	64	407,92
5	1,00	25	369,68	45	219,90	65	411,11
6	344,19	26	299,57	46	242,20	66	417,48
7	334,62	27	270,89	47	226,27	67	372,87
8	347,37	28	267,70	48	245,39	68	404,74
9	344,19	29	254,95	49	309,13	69	439,79
10	341,00	30	296,38	50	369,68	70	442,98
11	353,75	31	251,77	51	376,05	71	471,66
12	372,87	32	248,58	52	328,25	72	478,04
13	366,49	33	277,26	53	360,12	73	484,41
14	309,13	34	318,69	54	382,43	74	487,60
15	312,32	35	369,68	55	366,49	75	442,98
16	315,50	36	376,05	56	382,43	76	478,04
17	305,94	37	366,49	57	353,75	77	462,10

18	309,13	38	350,56	58	350,56	78	430,23
19	219,90	39	360,12	59	395,18	79	407,92
20	223,08	40	318,69	60	404,74	80	388,80

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь населеного пункту.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь м. Ужгород		
Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн.)	
	Рілля	Багаторічні насадження
14 є	14686,18	20763,88
175 в	14686,18	15572,91
176 в	25945,58	42825,50

176 г	33778,2	55802,93
176 д	33288,67	54505,19
178 д	15175,72	-
178 е	12728,02	-
180 в	8811,71	23359,37
180 д	15175,72	40230,02
180 е	17 133,87	45420,99
182 г	17133,87	38932,28
182д	17133,87	38932,28
182 [/] д	12238,48	38932,28
183 е	12238,48	25954,85
183/ е	12238,48	25954,85
184д	-	24657,11
185 г	29372,35	36336,79
185д	27414,2	35039,05
186 д	20071,11	29848,08
193д	17623,41	54505,19
198 д	11748,94	36336,79
198 дж	11748,94	35039,05
198 дк	11748,94	35039,05
210 в	7343,09	19466,14

Секретар ради

В. Щадей

Аналіз впливу регуляторного акту

проекту рішення Ужгородської міської ради

«Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту м. Ужгорода Ужгородської міської ради»

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення сесії Ужгородської міської ради «Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту м. Ужгорода Ужгородської міської ради» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 р. і Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 р. № 308.

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом регулювання господарських відносин:

Нормативно-грошова оцінка земель міста Ужгород застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також обрахуванні авансового внеску при викупі земельних ділянок, відшкодуванні вартості втрат угідь, тощо. Відповідно до чинної редакції ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV, нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Попередня оцінка земель міста Ужгород була затверджена рішенням XXII сесії Ужгородської міської ради III скликання від 21.06.2000 р.

З часу виконання попередньої нормативної грошової оцінки відбулися значні зміни. У розвиток інфраструктури здійснено капіталовкладення інженерної підготовки території і благоустрою, відчутно збільшилася кількість земель комерційного використання, суттєво змінилися показники на ринку нерухомості.

Ураховуючи давність проведення нормативної грошової оцінки, інтереси розвитку підприємництва, можливостей покращання інвестиційного клімату міста та з метою додержання вимог чинного законодавства, 01.03.2012 року між виконавчим комітетом Ужгородської міської ради та ДП «Закарпатський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», який має ліцензію Державного агентства земельних ресурсів на проведення землепорядних та землеоціночних робіт, укладено договір на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Ужгород. Розроблено технічну документацію по нормативній грошовій оцінці земель міста Ужгород, яка може бути подана на розгляд та затвердження міської ради.

Означену проблему приведення у відповідність до сучасного стану нормативної грошової оцінки земель міста Ужгорода пропонується розв'язати

рішенням сесії Ужгородської міської ради «Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту м. Ужгорода Ужгородської міської ради», яке передбачає затвердження розробленої документації та введення в дію з 01.01.2015 року згідно з Податковим кодексом України.

2. Визначення цілей регулювання:

- визначення механізму введення в дію нормативної грошової оцінки земель міста;
- врегулювання правовідносин між міською радою та суб'єктами земельних відносин;
- стимулювання ефективного та раціонального використання землі на засадах ринкової економіки, визначення ринкової вартості земельних ділянок;
- збільшення доходів міського бюджету від надходжень плати за землю;
- задоволення інтересів держави та територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування міського господарства.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення зазначених цілей:

Альтернативними способами досягнення мети є:

1. Застосування для визначення оплати за землю, ставки податку на земельні ділянки, згідно грошової оцінки.

Однак з часу виконання попередньої нормативної грошової оцінки відбулися значні зміни. Встановлені коефіцієнти індексації оцінки не можуть урахувати особливостей розвитку інфраструктури, обсягу капіталовкладень, рівня інженерного забезпечення, благоустрою, структури розподілення земель серед землекористувачів, показників ринку нерухомості міста.

2. Прийняття проекту регуляторного акта – рішення Ужгородської міської ради «Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту м. Ужгорода Ужгородської міської ради».

Оцінюючи зазначені альтернативи, а також вимоги чинного законодавства щодо проведення нормативної грошової оцінки (не рідше ніж один раз на 5 – 7 років), перевага була віддана другій, оскільки обраний спосіб досягнення визначених цілей дозволяє вирішити проблеми і не порушує вимог чинного законодавства. Зважаючи на те, що чинне законодавство чітко

регламентує порядок проведення нормативної грошової оцінки земель, не існує альтернативи стосовно її визначення.

4. Опис механізмів і заходів, які пропонуються для розв'язання проблеми:

Реалізація запропонованого регулювання здійснюватиметься шляхом оприлюднення нового регулювання в засобах масової інформації з метою суспільного обговорення регуляторного акта та надання зауважень та пропозицій від громадськості; забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Міська рада, виконавчі органи, землекористувачі, орендарі та власники земельних ділянок зможуть одержувати інформацію про нормативну грошову оцінку земельних ділянок (для розрахунку платежів за землю, орендної плати, вчинення деяких нотаріальних дій) в управлінні Держземагенства в Ужгородському районі Закарпатської області (пл. Ш.Петефі, 14). Правильність розрахунку земельного податку та орендної плати за землю (які справляються залежно від нормативної грошової оцінки), також контролюється державною податковою інспекцією.

5. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта та оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта:

Прийняття запропонованого регуляторного акта забезпечить:

- введення в дію нормативної грошової оцінки земель міста Ужгород;
- затвердження виконаної за бюджетні кошти та погодженої належним чином проектної документації;
- практичне визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, продажу забудованих земель та проведення земельних аукціонів;
- направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення фінансування соціальної сфери, додаткового фінансування міського бюджету.

Ураховуючи неможливість розв'язання проблеми за допомогою ринкових механізмів і потреби у державному регулюванні, здійснення робіт із розроблення нормативної грошової оцінки і запровадження заходів із застосування виконується за рахунок бюджетних коштів, що буде компенсовано збільшенням надходжень від плати за землю.

Головним зовнішнім чинником, що впливатиме на дію регуляторного акта, є зміна законодавства та підзаконних актів у сфері земельних відносин, оцінки земель.

Постійно буде проводитися моніторинг оцінки чинників, які впливають на дію регуляторного акта, та будуть вноситися до нього відповідні коригування і доповнення.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, зокрема розрахунок очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта:

Введення в дію оновленої нормативної грошової оцінки актуалізує до сучасного стану співвідношення чинників, що формують вартість земельної ділянки. Збільшення плати очікується для частини користувачів у зв'язку із зміною схеми економічного районування та більш збалансованого встановлення ціноутворюючих коефіцієнтів розміщення та цільового використання території.

7. Аналіз вигод та витрат:

Регулювання впливає на кожну з трьох базових груп: інтереси громадян та суб'єктів господарювання, в яких земельні ділянки перебувають у власності або користуванні; територіальної громади, які реалізуються органами місцевого самоврядування; держави, що в розрізі вигод та витрат є:

Громадяни та юридичні особи, в яких земельні ділянки перебувають у власності або у користуванні. Отримання можливості виконання дій, пов'язаних з отриманням у визначених законодавством порядку та термінах інформації щодо нормативної вартості земель.

Економічний стимул до більш ефективного використання земельних ділянок. Збільшення розміру плати за землю. Витрати на отримання довідки про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Територіальна громада міста, її органи місцевого самоврядування. Зростання надходжень до бюджету міста від плати за землю. Регулювання і планування надходжень до міського бюджету, більш ефективне використання земельних ресурсів територіальної громади, можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, поліпшення інфраструктури міського господарства. Витрати на розробку технічної документації.

Забезпечення процедури інформування громадськості про розробку та обговорення регуляторного акта.

Держава. Забезпечення виконання вимог чинного законодавства України. Можливість застосування інформації при операціях із землею під об'єктами держави.

8. Обґрунтування запропонованого строку чинності регуляторного акта:

Запропонований регуляторний акт запроваджується на термін, передбачений статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» (на момент розробки регуляторного акта нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення проводиться не рідше, як один раз у 5-7 років). При зміні чинного законодавства термін дії регуляторного акта може бути змінений.

9. Визначення показників результативності регуляторного акта:

Базова вартість 1 кв. м земель міста порівняно із старою зросте у 2 рази.

Прийняття зазначеного регуляторного акта дозволить одержати додаткові грошові кошти, які надійдуть до міського бюджету.

10. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття:

Відстеження результатів акта буде здійснюватись відповідно до ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»:

- базове відстеження – до дня набрання чинності регуляторного акта;
- повторне – через рік з дня набрання чинності цим рішенням;
- періодичне – раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього рішення.

Відстеження результативності регуляторного акта включає:

- виконання заходів з відстеження результативності;
 - підготовку та оприлюднення звіту про відстеження результативності.
- Таке відстеження буде здійснюватися відділом землекористування міської ради.

Начальник відділу землекористування

О.Чепкий

*

Пропозиції та зауваження до регуляторного акта приймаються до 10.07.2014 року виконавчим комітетом Ужгородської міської ради за адресою: м. Ужгород, пл.. Поштова, 3,. Телефон для довідок: 61-41-42