



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



_____ сесія VI скликання

Р І Ш Е Н Н Я *ПРОЕКТ №* _____

_____ м. Ужгород

Про Порядок встановлення ставок орендної плати у м. Ужгороді за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради

У зв'язку з прийняттям рішення міської ради 14 липня 2014 року №1398 «Про затвердження технічної документації по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту м. Ужгород Ужгородської міської ради», керуючись ст. 12 Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі» та ст. 26, ч. 1 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

міська рада В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Порядок встановлення ставок орендної плати у м. Ужгороді за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради згідно з додатком.
2. Департаменту міського господарства з метою приведення у відповідність до вимог цього Порядку, провести перегляд орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади м. Ужгорода, які передані в оренду, шляхом укладання додаткових угод в частині оплати в порядку, встановленому чинним законодавством.
3. Рішення VI сесії Ужгородської міської ради VI скликання від 03 червня 2011 року №180 «Про розмір орендної плати за користування земельними ділянками, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради» вважати таким, що втратило чинність.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови Волошина І.І. та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин (Кручаниця В.В.).

Міський голова

В. Погорелов

Додаток
до рішення _____ сесії
Ужгородської міської
ради VI скликання
№ _____

Порядок
встановлення ставок орендної плати у м. Ужгороді за земельні ділянки,
які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради

1. Загальні положення

1.1. Порядок встановлення ставок орендної плати у м. Ужгороді за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради (надалі – «Порядок»), розроблений з метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки.

1.2. Порядок розроблений відповідно до вимог:

- Земельного кодексу України;
- Податкового кодексу України;
- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закону України «Про оренду землі»;
- Інших нормативних актів.

1.3. Порядок регламентує принципи встановлення розмірів орендної плати за використання земельних ділянок на території м. Ужгорода.

2. Порядок розрахунку розмірів орендної плати

2.1. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем та орендарем.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

2.2. Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності, справляється у грошовій формі і не може бути нижчою:

для земель сільськогосподарського призначення - розміру земельного податку;

для інших категорій земель - трикратного розміру земельного податку.

2.3. Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності не може перевищувати:

для 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), - 3 відсотки нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів - чотирикратний розмір земельного податку;

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

Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності може бути більшою 12 відсотків нормативної грошової оцінки, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

2.4. Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду. Розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється відповідно до їх функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон м. Ужгорода згідно з нормативною грошовою оцінкою. Показники оцінки підлягають щорічного, станом на 1 січня, уточнення на коефіцієнт індексації відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством України.

У договорі оренди обов'язково зазначається останній коефіцієнт індексації, від якого розраховано таку оцінку та з якого року вона діє.

2.5. Розмір річної орендної плати встановлюється на рівні:

<u>Категорія земель</u>	<u>Вид цільового призначення</u>	<u>Ставка орендної плати (% від нормативної грошової оцінки)</u>
Землі сільськогосподарського призначення	Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання	3

	послуг у сільському господарстві, та інше)	
Землі житлової та громадської забудови	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	3
	Для колективного житлового будівництва	3
	Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку	3
	Для будівництва та обслуговування будівель тимчасового проживання	3
	Для будівництва індивідуальних гаражів	4
	Для колективного гаражного будівництва	5
	Для іншої житлової забудови	5
Землі громадської забудови	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	4
	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	7
	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	5
	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних	3

	організацій та органів	
	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	10
	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	10
	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	10
	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	10
	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	3
	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	3
	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	5
	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	7

Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі природно-заповідного фонду (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення))	3
Землі оздоровчого призначення	Для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	7
	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	5
	Для інших оздоровчих цілей	10
Землі рекреаційного призначення	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	7
	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	3
	Для індивідуального дачного будівництва	3

	Для колективного дачного будівництва	3
Землі історико-культурного призначення	Землі історико-культурного призначення (землі, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)	3
Землі лісогосподарського призначення	Землі лісогосподарського призначення (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земель, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земель, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)	3
Землі водного фонду	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	5
	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	5

	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	3
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі промисловості Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	7
	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	7
	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	5
	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	4
	Землі транспорту Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	4

	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	4
	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	6
	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	10
	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	5
	Землі зв'язку Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	10
	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	7
	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	10
	Землі енергетики Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	3
	Для розміщення, будівництва, експлуатації та	

	обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	3
--	--	---

На земельних ділянках переданих в оренду для розміщення та експлуатації автозаправних станцій встановлюється ставка 10 % від нормативної грошової оцінки.

Розмір річної орендної плати для платників, які не ввійшли до цього переліку, встановлюється у кожному окремому випадку рішенням сесії.

У випадку, якщо суб'єкт підприємницької діяльності здійснює на одній земельній ділянці декілька видів діяльності (землі змішаного використання), за основу при визначенні розміру орендної плати береться більший відсоток від нормативної грошової оцінки.

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

Орендна плата за частки земельних ділянок, наданих у спільне користування, нараховується відповідно до функціонального використання земельної ділянки, визначеного для кожного з орендарів.

У випадку, якщо орендар є власником нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому будинку він сплачує орендну плату за площу під таким приміщенням (для прибудованих приміщень) або за площу згідно пропорційної частки в загальній площі жилого будинку (для вбудованих приміщень) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території.

Для земельних ділянок, які надаються під забудову, орендна плата визначається окремо на період будівництва і на період експлуатації об'єкту містобудування та зазначається в одному договорі оренди. У разі продовження у встановленому порядку строків будівництва розмір орендної плати встановлюється:

- для житлових будинків на рівні, визначеному для періоду будівництва;
- для усіх інших об'єктів на рівні, визначеному для періоду експлуатації.

Максимальний розмір орендної плати у розмірі 12% встановлюється для наступних осіб:

- суб'єкт підприємницької діяльності (орендар) зареєстрований не в м. Ужгороді;

- суб'єкт підприємницької діяльності (орендар), який протягом 3-х місяців після прийняття рішення сесії міської ради про надання в оренду

земельної ділянки не звернувся із відповідною заявою про укладання договору оренди

3. Розмір, форма і порядок внесення орендної плати

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

3.2. Орендна плата обчислюється та сплачується з дня виникнення права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні у поточному році.

3.3. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати здійснюється у безготівковій формі шляхом перерахування коштів через фінансові установи у строки, визначені договором оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

3.4. Договором оренди повинна передбачатися щомісячна орендна плата виходячи з її річного розміру, визначеного згідно з розділом 2 цього Порядку.

4. Зміна розміру орендної плати

4.1. Встановлений згідно з розділом 2 цього Положення розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду у разі:

а/ зміни функціонального використання земельної ділянки, передбаченого договором;

б/ зміни розміру земельного податку;

в/ змін в діючому законодавстві;

г/ змін нормативної грошової оцінки.

4.2. Розмір орендної плати не є сталим та змінюється у 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 належними документами.

Рішення про зменшення орендної плати приймається Ужгородською міською радою на підставі заяви (клопотання), проте її розмір не може бути меншим ніж той, який встановлений Податковим кодексом України, як мінімальний для цього виду використання земельних ділянок.

4.4. У інших випадках перегляд розміру орендної плати може здійснюватися лише за письмовою згодою сторін та у порядку, визначеному договором оренди земельної ділянки.

5. Порядок внесення орендної плати за землю

5.1. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно згідно з умовами договору оренди.

5.2 За несвоєчасне внесення орендної плати нараховується пеня на суму податкового боргу із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого податкового боргу або на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті, відповідно до Податкового кодексу України.

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

5.4. Плата за оренду землі зараховується до міського бюджету у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.

5.5. Контроль за правильністю обчислення, своєчасністю подачі податкової декларації до органу державної податкової служби, повнотою і своєчасністю сплати орендної плати до міського бюджету здійснює Ужгородська ДПІ ГУ Міндоходів у Закарпатській області.

Секретар ради

Б. Андрійв

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Ужгородської міської ради

«Про затвердження Порядку встановлення ставок орендної плати у м. Ужгороді за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, оцінка важливості цієї проблеми.

Опис проблеми:

Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», "Про оренду землі", ст. 275.3 Податкового кодексу України законодавчо закріплено право органів місцевого самоврядування встановлювати ставки податку та орендної плати в межах своїх повноважень. Зокрема визначено, що розмір річної орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою:

- для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку, що встановлюється Податковим кодексом України;
- для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Податковим кодексом України.

Крім того, ст. 288 ПКУ передбачено, що річна орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки. Розмір орендної плати може бути більшим граничного розміру орендної плати, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

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 на основі встановлення економічно обґрунтованих, справедливих, єдиних ставок орендної плати, диференціації ставок в залежності від функціонального призначення земельної ділянки.

З метою ефективного використання земельних ділянок, які знаходяться у комунальній власності міста, отримання додаткових надходжень до бюджету від оренди землі, сприяння розвитку малого підприємництва та приведення у відповідність із нормами Закону України «Про оренду землі» даним рішенням передбачається привести відносини з оренди землі на території міста у відповідність до норм чинного законодавства, вдосконалити і визначити прозорий механізм розрахунку орендної плати, залежно від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, як передбачено чинним законодавством.

Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання:

Повноваження по встановленню розмірів орендної плати за земельну ділянку надані чинним законодавством відповідним міським радам. Змінити розмір податку та цим самим вирішити вищезазначені проблеми за допомогою ринкових механізмів (без прийняття відповідного регуляторного акту), наприклад, шляхом укладання будь-яких угод з підприємцями або іншим шляхом, не можна, так як це буде суперечити нормам діючого законодавства. Тобто, вирішення проблем потребує державного регулювання і можливо тільки шляхом прийняття цього регуляторного акту – рішення міської ради відповідно до норм чинного законодавства.

2. Визначення цілі регулювання регуляторного акта.

Цілями розробки та затвердження положення «Про затвердження Порядку встановлення ставок орендної плати у м. Ужгород за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради

- встановлення соціально - справедливих розмірів орендної плати за земельні ділянки;
- забезпечення ефективного використання земельного фонду міста в інтересах територіальної громади міста;
- збільшення надходжень до загального фонду міського бюджету за рахунок перегляду розміру ставок за оренду землі для більшості видів її цільового використання та направлення додаткових коштів на соціальний розвиток міста;
- забезпечення більш повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- можливість вирішення питань оренди землі на території міста в межах чинного законодавства України.

Для досягнення цілей необхідна реалізація таких першочергових завдань:

- удосконалення місцевих нормативних актів з регулювання земельних відносин;
- впровадження диференційованих підходів до розрахунку орендної плати.

3. Визначення та оцінка усіх прийнятих альтернативних способів досягнення встановлених цілей, у тому числі ті з них, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин.

Під час розроблення регуляторного акту «Про затвердження Порядку встановлення ставок орендної плати у м. Ужгород за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради було розглянуто такі альтернативні способи визначених цілей:

- неприйняття даного регуляторного акта (відмова від регулювання).
- регулювання вищезазначеної проблеми на державному рівні;

- прийняття міською радою рішення «Про затвердження Порядку встановлення ставок орендної плати у м. Ужгород за земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні Ужгородської міської ради»

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 при дотриманні норм чинного законодавства України, в найбільш короткий термін, з найменшими витратами.

Тому вона є прийнятною.

4. Механізм і заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акту.

1. Прийняття місцевого нормативного документу, який в рамках чинного законодавства дає можливість спростити, удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм надання земельних ділянок в оренду.

2. Забезпечення раціонального, ефективного використання земельного фонду міста, методів його оцінки і розрахунків ставок за його використання.

3. Невідкладне оприлюднення нового регулювання в засобах масової інформації з метою громадського обговорення проекту регуляторного акту, та надання зауважень та пропозицій від громадськості.

4. Забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо визначення розміру орендної плати за земельні ділянки.

5. Укладання договорів оренди земельних ділянок.

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

Запропонований проект рішення не потребує додаткових фінансових витрат міської ради.

Запровадження даного регулювання покращить умови започаткування та ведення підприємницької діяльності, сприятиме ефективному використанню земельних ресурсів та вкладанню інвестицій в їх господарське освоєння.

Прийняття запропонованого рішення підвищить інформованість орендарів щодо того, у якій послідовності проводиться розрахунок річної орендної плати.

Зовнішніми чинниками, що впливають на дію регуляторного акта є зміни чинного законодавства.

6. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта

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

Суб'єкт	Вигоди	Витрати
Органи місцевого самоврядування	Наповнення доходної частини місцевого бюджету та можливість реалізації соціальних програм міста внаслідок надходжень до міського бюджету.	Веденням договірної роботи з землекористувачами.
Суб'єкти підприємницької діяльності, громадяни	- Створення рівних умов конкуренції; - прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю.	Витрати пов'язані з сплатою розміру орендної плати, податку за користування землею; з необхідністю переукладення договорів оренди землі, які не відповідають вимогам чинного законодавства.
Населення	Прозорість і гласність у процесі формування розмірів плати за землю.	Відсутні

7. Обґрунтування терміну дії запропонованого регуляторного акта.

Строк дії запропонованого регуляторного акту необмежений. При внесенні змін до чинного законодавства, які можуть впливати на дію регуляторного акту, до нього будуть вноситись відповідні зміни, або доповнення.

8. Показники результативності регуляторного акта.

Основними показниками результативності запропонованого регуляторного акту буде надходження коштів до міського бюджету від плати за оренду земельних ділянок.

Передбачається збільшення надходжень до міського бюджету за рахунок впорядкування договірних відносин та визначення справедливих ставок орендної плати.

Рівень інформованості – очікується на рівні до 100% за рахунок оприлюднення регуляторного акту в мережі Інтернет, на офіційному веб-сайті Ужгородської міської ради.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта.

Відстеження результативності даного регуляторного акту буде здійснюватись за допомогою аналізу надходжень до міського бюджету плати за оренду землі на підставі звітних матеріалів та звітності міської ради.

Оцінка ефективності запропонованого регуляторного акту буде здійснена за підсумками проведення відстеження результативності регуляторного акту.

Зауваження та пропозиції приймаються у письмовій формі від фізичних та юридичних осіб впродовж 1 місяця з дня оприлюднення проекту рішення сесії Ужгородської міської ради та відповідного аналізу регуляторного впливу на адресу: м. Ужгород, пл.. Поштова, 3, відділ землекористування Ужгородської міської ради

Контактний телефон: 61-41-42

Розробник: відділ землекористування Ужгородської міської ради

Начальник відділу землекористування

О. Чепкий