**АНАЛІЗ**

**регуляторного впливу до проекту рішення сесії Переяслав-Хмельницької міської ради „ Про затвердження Положення про земельні торги в місті Переяслав-Хмельницький”**

**1. Визначення проблеми, яку передбачається розв’язати шляхом державного регулювання**

*Опис проблеми:*

Частиною 2 ст. 127 Земельного кодексу України встановлено, що продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Глава 21 (ст. 134-139) Земельного кодексу України встановлює, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Закон також передбачає, що продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах.

Крім того, продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Відповідно до закону, укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується, а право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Проблема, яку передбачається розв’язати шляхом регулювання на державному рівні – це визначення процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницькому, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

*Обґрунтування необхідності регулювання на державному рівні:*

Процес організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницький полягає у поетапній підготовці необхідних матеріалів відповідним підрозділом виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради.

Разом з затвердженням рішення сесії Переяслав-Хмельницької міської ради „Про затвердження Положення про земельні торги в місті Переяслав-Хмельницький” буде затверджено склад Постійної діючою комісії з підготовки земельних торгів в м. Переяслав-Хмельницький (далі - Комісія).

З метою забезпечення функціонування роботи Комісії до проекту регуляторного акту розроблені додатки: типові договори для укладання між Переяслав-Хмельницькою міською радою та власником (користувачем) земельної ділянки.

*Обґрунтування неможливості розв’язання проблеми за допомогою чинного регулювання:*

На сьогоднішній день створено нормативно-правову базу, яка забезпечує правове регулювання земельних відносин у суспільстві, спрямованих на розвиток ринку землі. Це, передусім, Земельний кодекс України. Але, як зазначалось вище, він не забезпечує детальної регламентації діяльності організатора земельних торгів - Переяслав-Хмельницької міської ради.

Таким чином, існує нагальна необхідність розробки проекту рішення сесії Переяслав-Хмельницької міської ради „Про затвердження Положення про земельні торги в місті Переяслав-Хмельницькому”, яке б встановлювало дієві правові механізми щодо регулювання діяльності організатора земельних торгів - Переяслав-Хмельницької міської ради, для створення сприятливих умов для розвитку підприємницької та інвестиційної діяльності в місті.

**2. Цілі державного регулювання**

Проект регуляторного акта розроблено з метою визначення процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницький, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

Основними цілями його прийняття є:

* визначити процедуру організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницький, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України;
* забезпечити ефективне використання ресурсів територіальної громади;
* розвивати інфраструктуру на території міста;
* сприяти підприємницькій та інвестиційній діяльності в місті;
* забезпечити надання фізичним та юридичним особам рівних прав та можливостей для участі в торгах;
* збільшити надходження до міського бюджету;
* підвищити прозорість дій органів місцевого самоврядування шляхом встановлення чітких умов проведення торгів;
* забезпечити відкритість, доступність інформації про проведення торгів.

**3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей**

Під час розробки проекту регуляторного акта було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

1. *Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.*

В якості альтернативи до запропонованого регулювання розглянемо так званий „статус-кво", тобто залишення ситуації без змін, тобто, керуватись лише нормами чинного законодавства. Це, на нашу думку, буде наймеш ефективний спосіб вирішення існуючої проблеми. Надання у власність вільних від забудови земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцію, емфітевзису) не буде мати системного, прозорого та чіткого характеру.

*Оцінка способу:* негативно впливає на імідж міста та його інвестиційнупривабливість; не забезпечує рівні права та можливості суб’єктів господарювання для участі у земельних торгах.

*Причини відмови:* потрібний значний час для налагодження процедуриорганізації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницькому, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

1. *Прийняття та затвердження регуляторного акта.*

У разі прийняття цього регуляторного акта. Перевагами обраного способу регулювання є:

* утворення Постійної діючою комісії з підготовки земельних торгів в м. Переяслав-Хмельницький;
* впорядкування відносин у сфері продажу та користування земельними ділянками комунальної власності;
* фізичним та юридичним особам будуть надані однаково прозорі можливості для участі у земельних торгах;
* підвищення прогнозованості (передбачуваності бізнесу);
* забезпечення ефективного використання ресурсів територіальної громади;
* збільшення надходжень до міського бюджету.

*Оцінка вибраного способу*: забезпечує досягнення цілей; повністю сприяєвирішенню проблеми; забезпечує впорядкування процедури організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в місті Переяслав-Хмельницький, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

*Аргументи щодо переваги обраного способу*: відповідає вимогам чинногозаконодавства; забезпечує принципи державної регуляторної політики; поліпшує підприємницьке середовище.

**4. Механізми та заходи, що пропонуються для розв’язання проблеми**

Проектом регуляторного акта для забезпечення реалізації поставленої мети є забезпечення прозорого процесу проведення земельних торгів, захист інтересів власників земельних ділянок, взаємоузгодження інтересів територіальної громади та суб’єктів господарювання, їх взаємне балансування, встановлення та контроль за виконанням прозорих і справедливих правил поведінки для учасників, обмеження прямого втручання в ринкову систему чіткими та зрозумілими критеріями тощо.

* + метою реалізації поставлених цілей пропонується проведення наступних заходів:
* розміщення інформації про умови проведення земельних торгів в офіційних місцевих засобах масової інформації;
* прийняття документів на участь в земельних торгах;
* проведення земельних торгів та визначення переможців.

*Організаційні заходи для впровадження регулювання.*

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

1. розробка проекту регуляторного акта „Про затвердження Положення про земельні торги в місті Переяслав-Хмельницький” відповідно до цілей державного регулювання;
2. затвердження проекту регуляторного акта на сесії Переяслав-Хмельницької міської

ради;

1. оприлюднення даного регуляторного акта у засобах масової інформації міста та центрах громадських ініціатив.

Запропоновані заходи відповідають принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки.

**5. Можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту**

*Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта.*

На дію регуляторного акту можуть вплинути наступні зовнішні фактори:

* політико-правові: у разі настання політичної нестабільності, введення надзвичайного стану, змін в чинному законодавстві;
* природно-екологічні: у разі стихійного лиха;
* соціально-культурні: у разі соціальної напруженості в суспільстві, рівня урбанізації, зміни демографічної ситуації в країні, рівня освіти населення;
* економічні: у разі інфляції, прискорення або уповільнення темпів економічного зростання, залучення інвестицій, змін у фінансово-кредитній системі країни, посилення державного регулювання.

*Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного* *акта.*

Можливість досягнення цілей, передбачених п. 2 цього Аналізу, у разі прийняття зазначеного регуляторного акту є цілком реальною та обґрунтованою у зв’язку з тим, що метою прийняття даного регуляторного акта є цілеспрямоване вирішення зазначеної проблеми.

Поширення дії регуляторного акту на широке коло фізичних та юридичних осіб дає територіальній громаді та органу місцевого самоврядування можливість врегулювання відносин щодо продажу земельних ділянок та прав на них виключно на земельних торгах, збільшення надходжень до бюджету з метою впровадження програм розвитку міста.

Завдяки даному регуляторному акту підвищується інформованість осіб щодо проведення земельних торгів, встановлюються чіткі процедурні умови, підвищується прогнозованість (передбачуваність бізнесу), унеможливлюються зловживання та корупційні дії.

Для реалізації заходів цього регуляторного акту необхідно фінансування з міського бюджету. За рахунок коштів організатора земельних торгів – Переяслав-Хмельницької міської ради здійснюється підготовка лотів до проведення земельних торгів; сплачується винагорода виконавцю земельних торгів.

Даним проектом регуляторного акту не передбачається настання будь-якої можливої шкоди.

*Державний нагляд та контроль за додержанням вимог акта.*

Державний нагляд та контроль за виконанням вимог акта здійснює виконавчий комітет Переяслав-Хмельницької міської ради протягом дії регуляторного акта.

**6. Очікувані результати прийняття регуляторного акта**

|  |  |
| --- | --- |
| **Витрати** | **Вигоди** |
| **Органи місцевого самоврядування** |
| Часові витрати спеціалістів структурних підрозділів виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради на розробку умов та безпосереднє проведення земельних торгів | Підвищення прозорості дій місцевої влади шляхом надання фізичним та юридичним особам однаково рівних можливостей для участі у земельних торгах |
| Підготовка лотів до проведення земельних торгів |  |
| Винагорода виконавцю земельних торгів | Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельної ділянки ( в разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожен лот |
| Недоотримання бюджетом плати за земельні ділянки у разі надходження пропозиції | Збільшення надходжень до місцевого бюджету від продажу земельних ділянок або прав на них |
| Забеспечення ефективного використання ресурсів територіальної громади |
| Підвищення інвестиційної привабливості міста |
| **Суб’єкти підприємницької діяльності** |
| Сплата реєстраційного та гарантійного внесків | Отримання права на участь у земельних торгах за інвестиційно-привабливу земельну ділянку |
| Підвищення прогнозованості, передбачуваності бізнесу |
| **Громадяни** |
| Сплата реєстраційного та гарантійного внесків | Отримання права на участь у земельних торгах за інвестиційно-привабливу земельну ділянку |
| Максимальне задоволення споживчого попиту. Реалізація конституційних прав громадян |

В результаті досягнення визначених цілей буде отримано загальний позитивний ефект від запровадження даного регуляторного акта. У результаті проведено аналізу щодо визначення витрат та вигод, можна зробити їх оцінювання. Вигод від впровадження регуляторного акта більше, ніж витрат. Як свідчать аналітичні довідки по результатах проведення земельних торгів (аукціонів) інших міст України, стартова ціна на земельну ділянку вході проведення торгів може збільшуватись від 10% до 400%.

**7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Термін дії запропонованого регуляторного акта необмежений у зв’язку з можливістю внесення до нього змін, доповнень та його відміни у разі зміни чинного законодавства, інших непередбачуваних випадках.

**8. Показники результативності регуляторного акта**

Виходячи з цілей державного регулювання, для відстеження результативності цього регуляторного акта обрано статистичні показники.

*Статистичні показники:*

* розмір надходжень до місцевого бюджету коштів від продажу земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акта;
* кількість проведених земельних торгів;
* кількість суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;
* розмір коштів і час, що витрачатимуться органом місцевого самоврядування, що пов’язані з виконанням вимог акта;
* рівень поінформованості суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;
* кількість виставлених для продажу та проданих земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акта;
* площа виставлених для продажу та проданих земельних ділянок, пов’язаних з дією акта;
* кількість проданих земельних ділянок або прав на них пов’язаних з дією акта, за цільовим призначенням.

Для визначення ступеня досягнення очікуваних результатів та цілей регулювання слід застосувати прогнозні показники результативності.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *Прогнозні значення статистичних показників:* |  |  |
|  | Назва показника |  | на 2016 рік | на 2017 рік | на 2018 рік |  |
| Розмір | надходжень | до |  |  |  |  |
| місцевого | бюджету коштів |  |  |  |  |
| від | продажу | земельних | \_\_\_\_\_ тис. грн. | - | - |  |
| ділянок або прав на них, |  |  |  |  |
| пов’язаних з дією акта |  |  |  |  |  |
| Розмір коштів і час, що |  |  |  |  |
| витрачатимуться | органом |  |  |  |  |
| місцевого | самоврядування, | \_\_\_\_\_\_ тис. грн. | - | - |  |
| що | пов’язані з виконанням |  |  |  |  |
| вимог акта |  |  |  |  |  |  |
| Кількість виставлених для продажу та проданихземельних ділянок або правна них, пов’язаних з дієюакта. Площа виставлених для продажу та проданих земельних ділянок,пов’язаних з дією акта |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| - | - | - |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| - | - | - |  |
|  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  Кількість проданих земельних  ділянок або прав на них  пов’язаних з дією акта, за  цільовим призначенням | - | - | - |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |
| Кількість | проведених | - | - | - |  |
|  земельних торгів |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Рівень поінформованості суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта |  |  |  |  |
| 100 % | 100 % | 100 % |  |
|  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Кількість суб’єктів господарювання та/або фізичнихосіб, на яких поширюватиметься дія акта |  |  |  |  |
| Всі бажаючі | Всі бажаючі | Всі бажаючі |  |
|  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цього регуляторного акта. Повторне відстеження планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом.

З огляду на показники результативності, визначені у попередньому розділі АРВ, відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися статистичним методом.

У рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз показників, що визначені у попередньому розділі регуляторного акта.

При проведенні відстеження результативності даного регуляторного акта будуть використовуватися офіційні статистичні дані.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** |  |  | **Захід** |  |  |  | **Відповідальний за надання** |
| **з/п** |  |  |  |  |  |  | **інформації** |
| 1 | Проведення аналізу інформації щодо надходження до місцевого бюджетукоштів від продажу земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акта | Фінансове управління виконавчого |
|  | комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Розмір коштів і час, що витрачатимуться органом місцевого самоврядування, щопов’язані з виконанням вимог акта | Фінансове управління виконавчого |
|  | комітету Переяслав-Хмельницької міської ради, управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |
|  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 3 | Кількість виставлених для продажу та проданих земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акта | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |
|  |
|  |  |
| 4 | Площа виставлених для продажута проданих земельних ділянок,пов’язаних з дією акта | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської рад |
|  |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Кількість проданих земельнихділянок або прав на нихпов’язаних з дією акта, зацільовим призначенням | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |
|  |
|  |  |
| 6 | Кількість | проведених | земельних | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  | торгів |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 7 | Аналіз кількості суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |
|  |
|  |  |
| 8 | Проведення аналізу інформації щодо рівня поінформованості суб’єктів  господарювання та/або фізичних осіб з  основних положень акта | Управління земельних правовідносин виконавчого комітету Переяслав-Хмельницької міської ради |
|  |
|  |
|  |  |
|  |  |



За результатами відстеження буде прийматись рішення щодо внесення змін до рішення або залишення цього регуляторного акту без змін.

Таким чином, структура та складові Аналізу регуляторного впливу проекту рішення Переяслав-Хмельницької міської ради „Про затвердження Положення про земельні торги в місті Переяслав-Хмельницький” вказують на оптимальність та ефективність запропонованого регулювання та відповідають основним принципам Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Перший заступник міського голови