

Звіт про повторне відстеження результативності регуляторного акта - рішення Кременчуцької міської ради від 24 листопада 2009 року «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кременчука Полтавської області»

20 грудня 2011 р.

м. Кременчук

Вид та назва регуляторного акта: Рішення Кременчуцької міської ради від 24.11.2009 р. «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Кременчука Полтавської області».

Рівень прийняття: Кременчуцька міська рада

Паспорт документа:

Номер документа, дата реєстрації	Від 24 листопада 2009 року
Суб'єкт законодавчої ініціативи	Кременчуцька міська рада
Контроль за виконанням	Контроль за виконанням рішення покладено на першого заступника міського голови Погрібного А.М., депутатську комісію з питань екології та регулювання земельних відносин (голова комісії Стасюк В.В.), депутатську комісію з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку (голова комісії Леготкін Г.І.) та депутатську комісію з питань підприємницької діяльності, побутового та торговельного обслуговування та регуляторної політики (голова комісії Шаповалов Ю.А.)

Сфера впливу: держава, орган місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання, громадяни.

Стислий опис документа: Нормативна грошова оцінка земель м. Кременчука Полтавської області з базовою вартістю одного квадратного метра земель у розмірі 154,11 грн. розроблена та затверджена рішенням міської ради від 24.11.2009 року в зв'язку з тим, що:

- З часу виконання попередньої нормативної грошової оцінки, яка затверджена рішенням міської ради «Про міський бюджет на 2000 рік та виконання міського бюджету за 1999 рік» від 27 квітня 2000 року відбулися значні зміни у розвитку інфраструктури міста;
- Законом України «Про оцінку земель», зокрема ст. 18 визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше один раз на 5 – 7 років.

Рішення Кременчуцької міської ради від 24.11.2009 р. «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Кременчука Полтавської області» вступило в дію з 01 січня 2011 року.

Розміри орендної плати в місті регулюються рішенням Кременчуцької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Кременчука Полтавської області» від 24.11.2009 р. У результаті значного підвищення нормативної грошової оцінки земель різного функціонального призначення була переглянута величина орендної плати за окремі ділянки. Так, відповідно до депутатського листа 05 липня 2011 року прийнято рішення про зменшення відсотку від нормативної грошової оцінки землі з 10-ти до 5-ти для земельних ділянок, переданих в експлуатацію та обслуговування автозаправних станцій, мийок автомашин.

Рішенням Кременчуцької міської ради від 22 лютого 2011 року встановлено, що з 01.03.2011 р. до 30.06.2011 р. грошова оцінка земель орендарям розраховується з коригуючим коефіцієнтом 0,65, також, рішенням Кременчуцької міської від 05.07.2011 р. встановлено, що з 01.07.2011 р. по 31.12.2011 р. грошова оцінка земель орендарям розраховується з коригуючим коефіцієнтом 0,65.

Таким чином, починаючи з 01 березня 2011 року і до кінця 2011 року орендна плата нараховувалась на 35 % менше від встановленого розрахунку. Цими рішеннями було досягнуто значного зменшення навантаження на землекористувачів та землевласників, але це, в свою чергу, привело до зменшення надходжень до міського бюджету.

Цілі прийняття акта:

1. Забезпечення виконання вимог чинного законодавства України;
2. Економічне стимулювання раціонального та ефективного землекористування;
3. Чітке визначення розміру орендної плати за використання квадратного метру земельної ділянки в межах міста в залежності від функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки;
4. Збільшення надходжень до міського бюджету від сплати земельного податку та орендної плати за землю за рахунок підвищення розміру річної орендної плати за землю у відсотках до грошової оцінки землі в залежності від її функціонального використання;
5. Можливість направлення додаткових коштів на здійснення програм соціально-економічного розвитку, збільшення соціальної сфери міського господарства.
6. Регулювання та планування надходжень до міського бюджету.

Строк виконання заходів з відстеження:

Листопад 2011 року, період для відстеження 10 місяців 2009 року, 10 місяців 2010 року, 10 місяців 2011 року.

Тип відстеження

Повторне відстеження, другий етап. Другий етап повторного відстеження результативності дії рішення Кременчуцької міської ради від 24 листопада 2009 року «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кременчука Полтавської області».

Виконавець заходів відстеження

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська Фірма «Фінанси. Бізнес. Аудит»
Скорочена назва	ТОВ «АФ «Фінанси. Бізнес. Аудит»
Код за ЄДРПОУ	32615197
Юридична адреса та місцезнаходження	39600, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. 60 років Жовтня, буд. 138, тел. (0536) 79-15-27, (067) 782-13-79.
Дата видачі свідоцтва про державну реєстрацію	10 вересня 2003 року № 1099-Р № 1 585 105 0001 001162
Орган, що видав свідоцтво	Виконком Кременчуцької міської ради
Свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які одноособово надають аудиторські послуги	№ 3259 видане на підставі рішення Аудиторської палати України № 127 від 25 вересня 2003 року, продовжено на підставі рішення Аудиторської палати № 191/з від 26 червня 2008 року, чинне до 26 червня 2013 року

Методи одержання результатів відстеження

Порівняльний аналіз кількості платників, зданої площі в оренду та надходжень до міського бюджету від сплати орендної плати за землю на підставі даних фінансового управління та міського управління земельних ресурсів виконкому Кременчуцької міської ради.

Дані та припущення, на основі яких відстежувалась результативність, способи одержання даних:

Для встановлення кількісних значень показників результативності регуляторного акта використовувались дані фінансового управління та міського управління земельних ресурсів виконкому Кременчуцької міської ради.

Спосіб одержання інформації:

Письмовий; звіти в електронному вигляді. Результативність дії прийнятого рішення про розміри річної орендної плати за землю в залежності від їх функціонального використання здійснювались за допомогою наступних заходів:

- моніторингу кількості платників орендної плати за землю за період 2009 – 2011 роки;
- моніторингу площі, зданої в оренду Кременчуцькою міською радою за 2009-2011 роки;
- моніторингу надходжень до міського бюджету від сплати орендної плати за землю за 2009 - 2011 роки.

1. Кількісні та якісні значення показників результативності акта

1. Показники кількості орендарів, які використовують земельні ділянки на умовах оренди, відповідно по роках:

Показник	Роки		
	2009	2010	2011
Кількість орендарів			
Станом на 01.01	1634	1716	1467
Станом на 31.10	1880	1749	1492
Приріст до попереднього року, +,- %	+15 %	-7%	-15%

У порівнянні з 2009 роком зменшення кількості суб'єктів господарювання, які орендують земельні ділянки зменшилася на 7 % в 2010 році. В 2011 році тенденція до зменшення збереглася, і, в порівнянні з 2010 роком зменшення відбулося на 15 %.

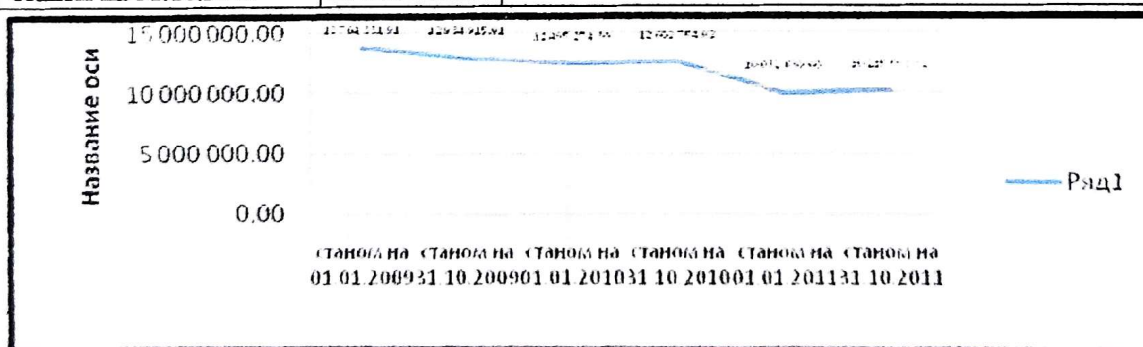
2. Показники площі земельних ділянок, які здаються в оренду міською радою

Показник	Роки		
	2009	2010	2011
Площа, яка здана в оренду, га			
Станом на 01.01	1376,43	1249,53	1003,26
Станом на 31.10	1293,49	1260,28	1021,56
Приріст до попереднього року, +,- %	-6%	-3%	-19%

Площа зданих в оренду земельних ділянок

% росту

станом на 01.01.2009	13 764 331.91	-
станом на 31.10.2009	12 934 915.91	-6.412
станом на 01.01.2010	12 495 274.30	-3.518
станом на 31.10.2010	12 602 754.92	0.853
станом на 01.01.2011	10 032 630.90	-25.618
станом на 31.10.2011	10 215 593.32	1.791



Аналізуючи площі земельних ділянок наданих в оренду за 2009 – 2011 роки слід відмітити зменшення: в 2010 році порівняно з 2009 роком на 3 %, в 2011 році, порівняно з 2010 роком на 19 %.

3. Сума надходжень до міського бюджету від сплати орендної плати за землю відповідно по роках:

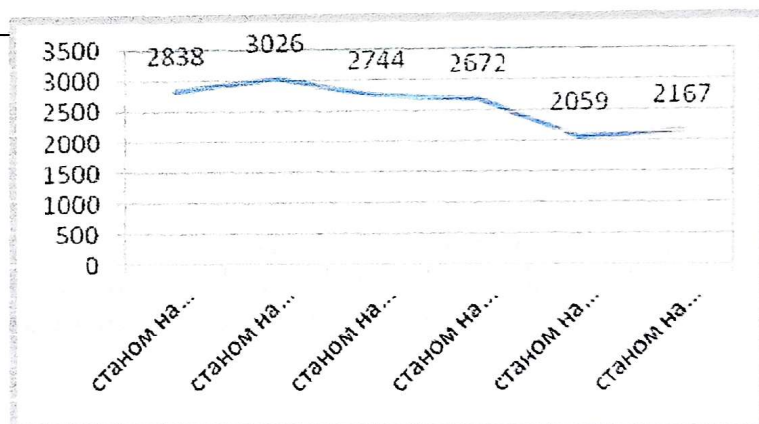
Показник	Роки		
	2009	2010	2011
Сума надходжень орендної плати за землю (тис. грн.)	19746,8	22143,6	63313,1
Приріст до попереднього року, +,- %		+12%	+186%

Приріст надходжень по орендній платі за землю, в основному, відбувався за рахунок: 2009 – 2010 роки за рахунок підвищення вартості земельних ділянок на індекс інфляції, в середньому на 12 %.

У 2011 році за рахунок підвищення грошової оцінки землі та за рахунок зростання витрат на облаштування території і розвитку інфраструктури приріст відбувся на 186 %.

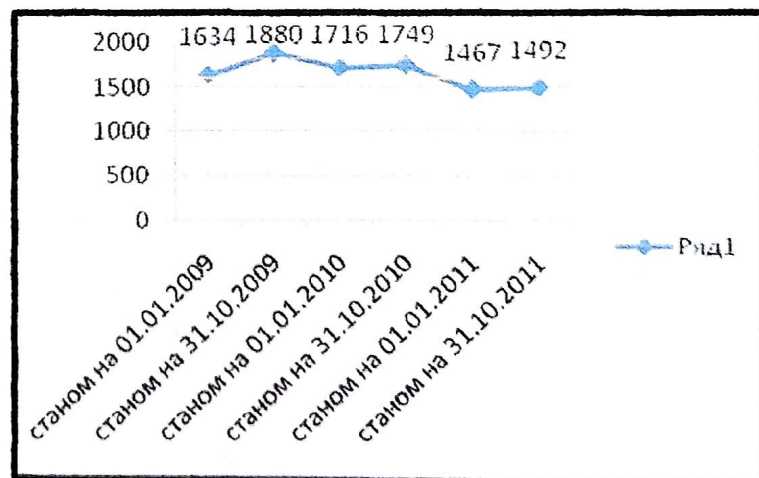
Кількість договорів оренди

станом на 01.01.2009	2838
станом на 31.10.2009	3026
станом на 01.01.2010	2744
станом на 31.10.2010	2672
станом на 01.01.2011	2059
станом на 31.10.2011	2167



Кількість суб'єктів

станом на 01.01.2009	1634
станом на 31.10.2009	1880
станом на 01.01.2010	1716
станом на 31.10.2010	1749
станом на 01.01.2011	1467
станом на 31.10.2011	1492

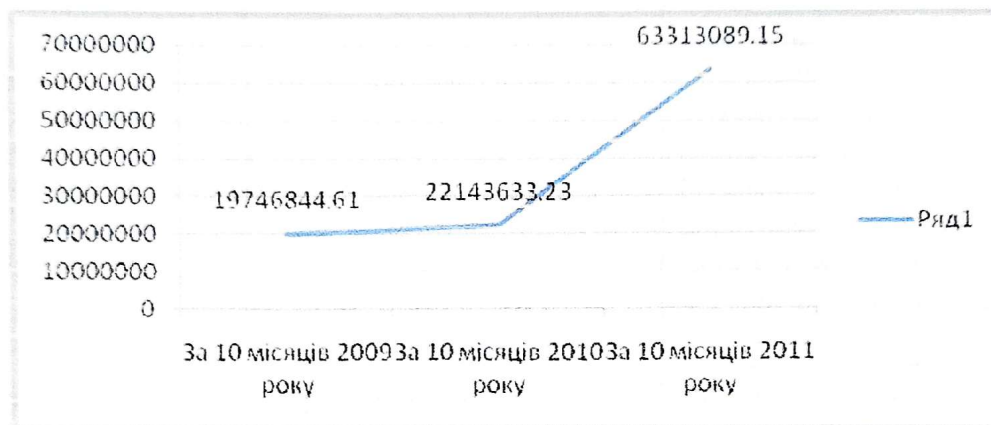


Кількість договорів оренди у 2010 році в порівнянні з 2009 роком зменшилася в

середньому на 13%, в 2011 році порівняно з 2010 роком – на 19 %.

Сума надходжень до місцевого бюджету від орендної плати за землю

Період	Сума в грн.	в тому числі від юридичних осіб	в тому числі від фізичних осіб	% в загальній сумі юр. осіб	% в загальній сумі фіз. осіб
За 10 місяців 2009 року	19746844.61	16555809.17	3191035.44	0.84	0.16
За 10 місяців 2010 року	22143633.23	18355428.56	3788204.67	0.83	0.17
За 10 місяців 2011 року	63313089.15	53287723.16	10025365.99	0.84	0.16



Надходження до міського бюджету за 2010 рік в порівнянні з 2009 роком зросли на 12%, в основному за рахунок підвищення нормативної оцінки землі на рівень інфляції. За 2011 рік зростання відбулося на 186 % з урахуванням понижуючого коефіцієнту 0,65, який було прийнято з 01.03.2011 року.

За даними програмного комплексу АКРП станом на 31.10.2011 р. існує заборгованість за орендною платою серед юридичних та фізичних осіб, яка сплачується не в повному обсязі та несистематично в сумі 2830804,22 грн., що становить 4,4 % загальних надходжень за поточні 10 місяців.

Також існує заборгованість за платежами по орендній платі, нарахування за якою проведено за новою грошовою оцінкою, а оплата здійснюється на рівні грошової оцінки 2010 року на суму 710631,81 грн., що становить 1,1 % надходжень за 10 місяців 2011 року.

Провівши аналіз нарахувань з орендної плати за 10 місяців 2011 року без застосування понижуючого коефіцієнту, надходження до місцевого бюджету могли б збільшитися до 35%.

2. Оцінка результативності реалізації регуляторного акта та ступеня досягнення визначених цілей:

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Місцева влада	<ul style="list-style-type: none"> - збільшення надходження коштів до міського бюджету. - покращення розвитку інфраструктури міста; 	<ul style="list-style-type: none"> - втрати часу на внесення змін до діючих договорів оренди земельних ділянок; - спонукання орендарів до внесення змін до договорів оренди землі; - витрати на придбання програмного продукту для якісного автоматизованого обліку договорів оренди, нарахувань за ними, який би враховував кількісні та сумові показники за такими договорами, а також можливі зміни як в договорах, так і чинному законодавстві.
Суб'єкти господарювання	<ul style="list-style-type: none"> - приведення у відповідність нормативно-правових відносин 	<ul style="list-style-type: none"> - витрати, пов'язані з оплатою послуг Управління Держкомзему у м. Кременчук на виконання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок від 25 до 47 грн., - збільшення плати за земельні ділянки, і, як наслідок, можливе зменшення прибутку, - витрати часу на ознайомлення з вимогами регуляторного акта, Витрати часу на виготовлення витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок (до 3 – х тижнів), Витрати часу на оформлення договору оренди землі (протягом 1 місяця) та державну реєстрацію договору оренди землі (1 місяць).
Населення	<ul style="list-style-type: none"> - розвиток інфраструктури міста, в тому числі: поліпшення благоустрою міста, доріг, рекреаційних зон, інженерних мереж, тощо; 	<ul style="list-style-type: none"> - не вбачається

	<ul style="list-style-type: none"> - соціальний захист та соціальне забезпечення; - культурно-мистецькі програми місцевого значення; - місцеві програми з розвитку фізичної культури і спорту; - регулювання земельних відносин. 	
--	--	--

Аналіз кількісних показників орендарів землі та площі, зданої міською радою в оренду та надходжень орендної плати за землю до міського бюджету за період 2009 – 2011 роки свідчить про зростання надходжень до міського бюджету на фоні зменшення кількості орендарів та площі земельних ділянок. У 2011 році у порівнянні з 2009 та 2010 роками кількість платників та площа земельних ділянок зменшилась, проте надходження до міського бюджету зросли. В 2010 році в порівнянні з 2009 роком приріст відбувся за рахунок коефіцієнту індексації. В 2011 році порівняно з 2010 роком приріст відбувся за рахунок суттєвого збільшення базової вартості земельних ділянок з 32,14 грн. за квадратний метр до 154,11 за квадратний метр.

Прийняття рішення міською радою від 24.11.2009р. «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Кременчука Полтавської області» мало позитивний результат.

Так, у 2010 році в порівнянні з 2011 роком, при зменшенні зданої в оренду площі на 6 відсотків (1293,49 га. станом на 31.10.2009 року проти 1260,28 га. станом на 31.10.2010 року), надходження до міського бюджету збільшились на 12 % (19746,8 тис. грн. за 10 місяців 2009 року проти 22143,6 тис. грн. за 10 місяців 2010 року).

Відповідно, у 2011 році в порівнянні з 2010 роком, при зменшенні зданої в оренду площі на 19 відсотків (1260,27 га. станом на 31.10.2010 року проти 1021,56 га. станом на 31.10.2011 року), надходження до міського бюджету збільшились на 186 % (22143,6 тис. грн. за 10 місяців 2010 року проти 63313,1 тис. грн. за 10 місяців 2011 року, з урахуванням коефіцієнту, який застосовується з 01.03.2011 р. – 0,65 %).

Висновок

Якісні показники результативності: створені рівні умови для ведення підприємницької діяльності (однакові відсотки орендної плати від нормативної грошової оцінки землі для осіб, які займаються однаковим видом діяльності, що дозволяє запровадити принципи здорової конкуренції для подальшого розвитку підприємництва в місті, дії чиновників більш передбачувані, що веде до зростання довіри до місцевої влади.

Оцінка результатів реалізації регуляторного акту та ступеня досягнення цілей: вказаний регуляторний акт не відповідає вимогам діючого законодавства, в частині застосування понижуючого коефіцієнта 0,65, застосованого на підставі рішень Кременчуцької міської ради від 22.02.2011р. та від 05.07.2011 р., який не передбачено Податковим кодексом України від 02.12.2010, № 2755-VI, зокрема ст. 288.5, яка

наголошує, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою:

- для земель сільськогосподарського призначення - розміру земельного податку;
- для інших категорій земель - трикратного розміру земельного податку.

Також, законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378 IV не передбачено понижуючий коефіцієнт

Рішення «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кременчука Полтавської області» від 24.11.2009 р. чітко визначає розмір орендної плати відповідно до цільового використання земельних ділянок, є доцільним та ефективним заходом для поповнення доходної частини міського бюджету, що стимулює розвиток тих галузей, які відповідають основним напрямкам соціально-економічного розвитку міста, прозорим та зрозумілим для суб'єктів орендарів, підвищує рівень довіри громадян до місцевої влади.

В цілому показники результативності регуляторного акту свідчать, що мета його прийняття, в основному, досягнута. З метою вирішення усіх спірних питань щодо завищеної ціни окремих земельних ділянок міста доцільно розпочати розробку нової технічної документації земель м. Кременчука Полтавської області. При цьому слід переглянути локальні фактори, що надасть можливість скоригувати вартість земель без застосування понижувального коефіцієнту.

Перший заступник міського голови



А.М. Погрібний