**Аналіз регуляторного впливу**

**до проекту рішення міської ради**

**«Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах»**

Цей аналіз регуляторного впливу містить обґрунтування необхідності держаного регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – проекту рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» та складено відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308. Документ включає аналіз потенційного впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб’єктів господарювання, громадян та держави.

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

**регулювання**

У комунальній власності територіальної громади м. Біла Церква перебувають усі землі в межах населеного пункту, крім земельних ділянок приватної та державної власності. Земельні ділянки комунальної власності територіальної громади м. Біла Церква (далі – земельні ділянки) або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою статті 134 Земельного Кодексу України. На даний час не всі організаційні та процедурні питання, пов’язані з відбором, оцінюванням та продажом земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах врегульовані нормативними документами загальнодержавного значення. Наслідком цього є:

1) недостатня поінформованість підприємств, організацій, фізичних осіб щодо процедури продажу земельних ділянок або прав на них;

2) наявність самочинно зайнятих суміжних земельних ділянок;

3) втрати місцевого бюджету у зв’язку з недонадходженням коштів від сплати за землю.

Прийняття рішення впорядкує деякі питання ведення бізнесу, сприятиме максимальному вдосконаленню процедури продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, підвищенню її прозорості, прискоренню та спрощенню, що практично розв’язує поставлену проблему, а також забезпечить розвиток первинного ринку землі у м.Білій Церкві.

Основні групи, на які проблема справляє вплив:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Групи (підгрупи) | Так | Ні |
| Громадяни | Так |  |
| Органи місцевого самоврядування | Так |  |
| Суб’єкти господарювання,  (у тому числі суб’єкти малого підприємництва) | Так |  |

**ІІ. Цілі державного регулювання**

Основною метою розробки проекту є забезпечення практичної реалізації статей 135, 136, 137, 138, 139 глави 20 розділу ІV Земельного кодексу України

Цілями запропонованого регулювання є:

- врегулювання правовідносин між усіма учасниками процесу та запровадження чіткого алгоритму продажу земель або прав на них на конкурентних засадах;

- створення умов щодо розвитку первинного ринку землі;

- збільшення надходжень до бюджету міста від продажу земельних ділянок або прав на них;

- зменшення кількості самочинно зайнятих суміжних земельних ділянок.

**ІІІ. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей**

1.Визначення альтернативних способів:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
| Альтернатива 1:  Відсутність регулювання (залишення існуючої на даний момент ситуації без змін) | Наявність неврегульованого механізму добору земельних ділянок, відбору виконавців робіт із землеустрою та оцінки земельних ділянок гальмує формування нових земельних ділянок для продажу їх або прав на них на конкурентних засадах. Відсутність чіткого порядку продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах чинить перешкоди для планування і забудови, благоустрою території міста, негативно впливає на розвиток первинного ринку землі та підприємництва, а також на інвестиційний фон міста |
| Альтернатива 2:  Прийняття даного регуляторного акта | Прийняття даного рішення міської ради забезпечить:  - встановлення чіткої процедури продажу земель або прав на них на конкурентних засадах;  - законність земельних відносин у місті Білій Церкві, зокрема в частині продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;  - упорядкування розміщення земельних ділянок з метою покращання благоустрою міста;  - розвиток первинного ринку земель у місті;  - наповнення міського бюджету, створення фінансової основи самодостатності територіальної громади міста;  - збільшення залучених інвестицій для господарського розвитку міста;  - зменшення обсягів тіньової економіки в місті. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1 | відсутні, оскільки проблема залишається не вирішеною | відсутні |
| Альтернатива 2 | - упорядкування правовідносин між усіма учасниками процесу та запровадження чіткого алгоритму продажу земель або прав на них на конкурентних засадах;  - надходження до міського бюджету коштів, вилучених за продаж земельних ділянок або прав на них;  - збільшення залучених інвестицій для господарського розвитку міста | витрати на виготовлення документації із землеустрою та оцінки земель |

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1 | відсутні | відсутні |
| Альтернатива 2 | отримання можливості для підвищення рівня соціальної захищеності територіальної громади в цілому та кожного мешканця міста | час, затрачений на вивчення нормативно-правової бази з даного питання та обговорення проекту рішення |

Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
| Альтернатива 1 | відсутні | відсутні |
| Альтернатива 2 | - рівні умови для всіх видів бізнесу;  - встановлення чіткої процедури продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;  - передбачуваність дій влади;  - прогнозування господарювання і витрат часу на процедуру викупу земельних ділянок або прав на них та оформлення документів. | - витрати, пов’язані з викупом земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, сплатою за землю  - відшкодування витрат, пов‘язаних з виготовленням документації із землеустрою та оцінки земель |

**ІV.  Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного бала |
| Альтернатива 1 | 1 | Відсутність первинного ринку землі, відсутність врегульованого механізму відбору земельних ділянок, виконавців робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавців земельних торгів |
| Альтернатива 2 | 4 | Дотримання єдиного прозорого механізму щодо порядку продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, позитивно вплине на підвищення темпів економічного зростання, зниження соціальної напруги у суспільстві та поліпшення інвестиційного фону міста |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рейтинг результативності | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумок) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу |
| Альтернатива 1 | відсутні | відсутні | Проблема продовжує існувати |
| Альтернатива 2 | вирішення проблеми | відсутні | Єдиний прийнятний спосіб - це прийняття рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг | Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи | Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта |
| Альтернатива 1 | Існування проблеми | - |
| Альтернатива 2 | Вирішення проблеми | зміни в законодавстві |

**V. Механізми та заходи, які забезпечать розв’язання визначеної проблеми**

Для розв’язання проблеми пропонується застосувати наступний механізм:

* запровадження єдиного прозорого механізму щодо порядку продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах та врегулювання правовідносин усіх учасників процесу;
* забезпечення поінформованості юридичних та фізичних осіб з питань здійснення продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;
* забезпечення контролю за виконанням механізму вирішення питань, пов'язаних з продажем земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

Для забезпечення дії даного механізму пропонується застосувати наступні заходи:

* вироблення місцевого нормативно-правового документу, який, в рамках чинного законодавства, дасть можливість спростити, удосконалити та розробити прозорий порядок і механізм проведення робіт щодо продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;
* забезпечення раціонального використання земельного фонду міста;
* прийняття рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах»;
* оприлюднення рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» на офіційному сайті Білоцерківської міської ради.

Можливість досягнення цілей, передбачених в розділі 2 даного аналізу, у разі прийняття Положення про порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах є реальною, оскільки даний регуляторний акт встановлює єдиний підхід щодо процедури продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах. Також запропонований регуляторний акт покладає обов’язковість виконання його положень усіма учасниками правовідносин у зазначеній сфері.

**VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги**

Нижче наведена таблиця можливих вигод та витрат, що можливі під час виконання вимог регуляторного акта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера впливу | Вигоди | Витрати |
| Орган місцевого самоврядування | - чітка координація дій при прийнятті управлінських рішень;  - створення умов сталого розвитку міста;  - забезпечення повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок;  - додаткові надходження до місцевого бюджету (надходження від продажу земельних ділянок, орендна плата за земельні ділянки, право оренди на яку продано шляхом проведення аукціону може перевищувати 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки)  - підвищення рівня довіри до місцевої влади. | додаткових витрат немає, крім збору та обробки інформації, виконання регуляторного акту |
| Суб’єкти підприємницької діяльності | - рівні умови для всіх видів бізнесу;  - встановлення чіткої процедури продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;  - передбачуваність дій влади;  - прогнозування господарювання і витрат часу на процедуру викупу земельних ділянок або прав на них та оформлення документів. | - витрати пов’язані з викупом земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;  - витрати пов’язані із платою за землю. |
| Територіальна громада міста | - покращення благоустрою міста;  - поліпшення стану прозорості дій влади;  - створення нових робочих місць;  - покращення соціального забезпечення. | додаткових витрат немає |

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

Зазначений проект рішення приймається без заздалегідь встановленого терміну його дії, оскільки спрямований на регулювання постійно існуючих суспільних відносин у галузі використання земельних ресурсів, але залежить від змін у законодавстві.

**VІІІ. Визначення показників результативності дії регуляторного акту**

Основними показниками результативності акта є:

* кількість проведених земельних аукціонів;
* кількість проданих земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;
* сума надходжень до місцевого бюджету від продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;
* плата за земельні ділянки, які продані або права на які продані, за рік.

**IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Відстеження результативності регуляторного акту буде здійснюватися відповідно до ст. 10 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” шляхом застосування базового, повторного та періодичного відстеження.

У зв’язку з тим, що для визначення рівня результативності дії регуляторного акта необхідно використовувати статистичні дані, базове відстеження буде здійснено через шість місяців після набрання його чинності.

Повторне відстеження буде проводитися через рік після прийняття регуляторного акта. За результатами буде можливо порівняти показники базового та повторного відстежень. У разі виявлення неврегульованих та проблемних питань, вони будуть усунені шляхом унесення змін до регуляторного акта.

Періодичне відстеження планується проводити раз на кожні наступні три роки, починаючи з дня закінчення заходів щодо повторного відстеження результативності, з метою дотримання законодавства у галузі земельних відносин.

У проекті рішення відсутні положення, які містять ознаки дискримінації, правила та процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

Проект не стосується питань впливу реалізації акта на ринок праці.

Начальник Управління

регулювання земельних відносин

Білоцерківської міської ради О.П.Усенко