**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

**проекту регуляторного акту – рішення Сватівської міської ради «Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області»**

Цей документ містить обґрунтування необхідності регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – рішення Сватівської міської ради «Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області».

Регуляторний акт розроблений відповідно до вимог, встановлених Земельним кодексом України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» від 11.03.2004 № 308.

**1. Визначення та аналіз проблеми , яку передбачається розв’язати**

**шляхом прийняття регуляторного акту.**

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

Глава 21 (ст.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 положенням цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Відповідно до закону, право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

На сьогоднішній день в Сватівській міській територіальній громаді відсутній нормативно - правовий акт, яким визначається процедура організації та проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

***Обґрунтування необхідності регулювання на державному рівні:***

Процес організації та проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентнихзасадах у Сватівській міській громаді полягає в поетапній підготовці необхідних матеріалів відповідним підрозділом виконавчого комітету Сватівської міської ради.

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

Станом на сьогодні 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 – Сватівської міської ради. Таким чином, існує нагальна необхідність розробки проекту рішення сесії Сватівської міської ради «Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області», яке б встановлювало дієві правові механізми щодо регулювання діяльності організатора земельних торгів – Сватівської міської ради, для створення сприятливих умов для розвитку підприємницької та інвестиційної діяльності в громаді.

**2. Мета та цілі регулювання.**

Зазначений регуляторний акт підготовлений з метою визначення чіткої процедури організації та проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Сватівській міській громаді, що проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

Цілями регулювання є:

- визначити процедуру організації та проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Сватівській міській раді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України;

- забезпечити ефективне використання земельних ресурсів територіальної громади;

- розвивати інфраструктуру територіальної громади;

- сприяти підприємницькій та інвестиційній діяльності в громаді;

- забезпечити надання фізичним та юридичним особам рівних прав та можливостей для участі в торгах;

- збільшити надходження до місцевого 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 встановлених цілей.**

Перша альтернатива - збереження нинішнього стану.

1. Відсутній нормативно – правовий акт, що забезпечить дотримання передбачених законодавством норм та правил при вирішенні питання щодо надання у користування земельних ділянок та прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис).

2. Немає системності, прозорості та чіткості при наданні у користування земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис).

Ці фактори негативно впливають на імідж громади та його інвестиційну привабливість; не забезпечується рівень прав та можливостей суб’єктів господарювання для участі у земельних торгах.

Друга альтернатива – затвердження рішення Сватівської міської ради

«Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області».

Перевагами обраного способу регулювання є:

1. Утворення постійної діючої комісії з підготовки земельних торгів в Сватівській міській раді.

2. Впорядкування відносин у сфері продажу користування земельними ділянками комунальної власності.

3. Фізичним та юридичним особам будуть надані однаково прозорі можливості для участі у земельних торгах.

4. Підвищення прогнозованості (передбачуваності бізнесу).

5. Забезпечення ефективного використання земельних ресурсів територіальної громади.

6. Збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Прийняття другої альтернативи забезпечує досягнення цілей; повністю сприяє вирішенню проблеми; забезпечує впорядкування процедури організації та проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Сватівській міській раді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

Перший варіант неприйнятний, оскільки буде лише заглиблювати існуючі проблеми і не сприятиме їх вирішенню. Суб’єкти господарювання не матимуть чіткий алгоритм процедури організації та проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах в Сватівській міській раді, які проводяться в порядку, визначеному діючим законодавством України.

З огляду на зазначене, обрано шлях врегулювання зазначених вище правовідносин шляхом прийняття рішення сесії Сватівської міської ради в наведеній вище редакції. В результаті буде запроваджено чіткий механізм щодо проведення земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

**4. Механізм 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 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.

Механізмами та заходами для розв’язання проблеми є:

- розміщення інформації про умови проведення земельних торгів в офіційних засобах масової інформації;

- прийняття документів на участь в земельних торгах;

- проведення земельних торгів та визначення переможців.

Організаційні заходи, що мають здійснити виконавчі органи міської ради для впровадження регуляторного акта:

- розробка проекту регуляторного акта «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області» відповідно до цілей державного регулювання;

- затвердження проекту регуляторного акта на сесії Сватівської міської ради;

- оприлюднення на офіційному веб-сайті Сватівської міської ради проекту рішення «Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області і».

Запропоновані заходи відповідають принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, передбачуваності, принципу прозорості та врахування громадської думки. Також вирішення проблеми позитивно впливає на розвиток підприємництва.

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

Досягнення мети та цілей у разі прийняття рішення є цілком реальною, не потребує додаткових витрат та забезпечується у разі сумлінного виконання його вимог суб’єктами господарювання. Рівень впровадження та виконання вимог акта оцінюються як достатній та відповідає тим ресурсам, якими розпоряджаються виконавчі органи міської ради.

Основними зовнішніми чинниками, що можуть вплинути на дію регуляторного акту є:

- 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;

- економічні: у разі інфляції, прискорення або уповільнення темпів економічного зростання, залучення інвестицій, змін у фінансово-кредитній системі країни, посилення державного регулювання.

Найбільш значний вплив зовнішніх факторів на дію вищезазначеного акта можливий при виникненні змін у чинному законодавстві. В цьому випадку може мати місце невідповідність положень регуляторного акту нормам, що встановлюються нормативно-правовим актом вищої юридичної сили. Зазначена обставина негативно вплине на виконання вимог акта, проте може бути подолана шляхом внесення відповідних коригувань до нього.

Можливість досягнення цілей передбачених пунктом 2 цього Аналізу, у разі прийняття зазначеного регуляторного акту є цілком реальною та обґрунтованою у зв’язку з тим, що метою прийняття даного регуляторного акту 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 прав на земельні ділянки виключно на земельних торгах, збільшення надходжень до бюджету з метою впровадження програм розвитку громади.

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 місцевого бюджету. За рахунок коштів організатора земельних торгів – Сватівської 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 виконанням вимог акту здійснює виконавчий комітет Сватівської міської ради протягом дії регуляторного акту.

**6. Очікувані результати прийняття регуляторного акта.**

Нижче наведена таблиця з очікуваними результатами прийняття рішення Сватівської міської ради «Про затвердження «Порядок проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера впливу регуляторного акту | Вигоди | Витрати |
| Органи місцевого самоврядування | * чітка координація дій при прийнятті управлінських рішень, підвищення прозорості дій місцевої влади (надання фізичним та юридичним особам однаково рівних можливостей для участі у земельних торгах); * підвищення іміджу, довіри до місцевої влади; * збільшення надходжень до місцевого бюджету; * винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 50% річної плати за користування земельною ділянкою (в разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен лот * збільшення надходжень до місцевого бюджету від продажу прав на земельні ділянки; * забезпечення ефективного використання ресурсів, підвищення інвестиційної привабливості територіальної громади * приведення місцевої нормативно-правової бази у відповідність до вимог   чинного законодавства України | - часові витрати  спеціалістів структурних підрозділів виконавчого комітету міської ради на розробку умов та безпосереднє проведення земельних торгів;  - підготовка лотів до проведення земельних торгів;  - винагорода виконавцю земельних торгів;  - недоотримання бюджетом плати за земельні ділянки у разі відсутності пропозиції;  - витрати, пов’язані з впровадженням та контролем за дотриманням вимог регуляторного акту. |
| Суб’єкти підприємницької діяльності | * отримання права на участь у   земельних торгах за інвестиційно-привабливу земельну ділянку;   * підвищення прогнозованості, передбачуваності бізнесу | * сплата   реєстраційного та гарантійного внесків |
| Територіальна громада | * отримання права на участь у земельних торгах за інвестиційно привабливу земельну ділянку; * максимальне задоволення споживчого попиту, реалізація   конституційних прав громадян | * сплата реєстраційного та гарантійного внесків |

В результаті досягнення визначених цілей буде отримано загальний позитивний ефект від запровадження даного регуляторного акту. По даним проведеного аналізу щодо визначення витрат та вигод, можна зробити їх оцінювання. Вигід від впровадження регуляторного акту більше, ніж витрат.

**7. Строк дії регуляторного акта.**

Строк дії «Порядку проведення земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки (оренди, суперфіцію) комунальної власності, Сватівської міської ради Луганської області» встановлюється довгостроково, без обмеження терміну дій регуляторного акту. У разі виникнення потреби, у зв’язку зі зміною чинного законодавства України та за підсумками аналізу відстеження його результативності, вноситимуться зміни до запропонованого регуляторного акту.

**8. Показники результативності регуляторного акта.**

Виходячи з цілей державного регулювання, для відстеження результативності цього регуляторного акту обрано статистичні показники :

1. Розмір надходжень до місцевого бюджету коштів від продажу прав на земельні ділянки, пов’язаних з дією акту;

2. Кількість проведених земельних торгів;

3. Кількість суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акту;

4. Розмір коштів і час, що витрачатимуться органом місцевого самоврядування, які пов’язані з виконанням вимог акту;

5. Рівень поінформованості суб’єктів господарювання та/або фізичнихосіб з основних положень акту;

6. Кількість виставлених для продажу та проданих земельних ділянок,пов’язаних з дією акту;

7. Площа виставлених для продажу та проданих земельних ділянок,пов’язаних з дією акту;

8. Кількість проданих земельних ділянок або прав на них, пов’язаних з дією акту, за цільовим призначенням.

Для визначення ступеню досягнення очікуваних результатів та цілей регулювання слід застосувати прогнозні показники результативності (такі ж самі, що наведені вище).

**9. Заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності 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 та повторного відстеження.

Базове відстеження результативності регуляторного акту проведено на етапі його підготовки, до набрання чинності даного регуляторного акту.

Повторне – через рік з дня набрання чинності актом або більшістю його положень, але не пізніше ніж через два роки.

Для здійснення відстеження результативності регуляторного акту планується використання статистичних даних. В рамках статистичного методу відстеження буде проведено аналіз показників, що визначені у попередньому розділі регуляторного акту.

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