

Про затвердження зразку договору оренди
землі у місті Запоріжжя (нова редакція).

Керуючись ст.143 Конституції України, ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним Кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Типового договору оренди землі», у відповідності до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою:

- приведення у відповідність до норм чинного законодавства України та удосконалення форми договору оренди землі в м. Запоріжжі;
- деталізації порядку передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності та визначення єдиних умов договорів оренди земельних ділянок в межах м. Запоріжжя;
- врегулювання відносин щодо оренди землі на території м. Запоріжжя, створення сприятливих умов для раціонального та ефективного використання земельних ділянок орендарями, Запорізька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити зразок договору оренди земельної ділянки (додаток).
2. Визнати рішення Запорізької міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» та рішення № 29 від 26.06.2013 «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» такими, що втратили чинність.
3. Доручити управлінню з питань внутрішньої політики, преси та інформації Запорізької міської ради оприлюднити дане рішення у засобах масової інформації.
4. Дане рішення набирає чинності протягом 10 днів після прийняття та підписання. З моменту набрання чинності даного рішення, укладення нових та поновлення договорів оренди землі комунальної власності мають вчинятись згідно з затвердженим зразком договору оренди землі.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради (Мішка С.М.) та постійну комісію міської ради з питань комунальної власності, ресурсів, приватизації, архітектури та земельних відносин (Чумаченко І.М.).

Міський голова

В.В. Буряк

Рішення підготовлено
Управлінням з питань
земельних відносин
міської ради
Начальник Управління

Ю.О. Сколибог

Договір оренди землі

М. _____ Запоріжжя
“ ____ ” _____ 20__ р.

Запорізька міська рада в особі міського голови _____, діючого на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, в подальшому **“Орендодавець”**, з одного боку та _____, в особі _____, діючого на підставі _____, зареєстрованого _____ № _____ від _____, код ЄДРПОУ _____, в подальшому **“Орендар”**, з іншого боку, уклали дійсний договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець, відповідно до рішення _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для _____, який знаходиться: _____

2. Земельна ділянка належить Запорізькій міській раді на праві комунальної власності.

Об'єкт оренди

3. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____ га, кадастровий номер земельної ділянки _____

4. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна: _____
та (або) інші об'єкти інфраструктури: _____.

5. Земельна ділянка передається в оренду разом з: _____

6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить: _____ грн. ____ коп. (_____ грн. __ коп.) в цінах _____ року.

7. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: **відсутні.**

8. У випадку надання земельної ділянки для спорудження (реконструкції) об'єктів будівництва, Орендар зобов'язаний розпочати будівництво в термін _____ з дати підписання Сторонами даного договору та завершити будівництво (реконструкцію) об'єкту до «__» _____ року.

Строк дії договору

9. Договір укладено до _____ року.

10. Після закінчення строку дії договору Орендар, який належно виконував обов'язки відповідно умов цього договору, та законодавства України, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору оренди землі, у цьому разі Орендар зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії договору оренди землі про намір продовжити його дію.

11. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендна плата

12. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі та в розмірі _____ грн. _____ коп. (_____ грн. _____ коп.) на рік, що складає ___% нормативної грошової оцінки земельної ділянки за календарний рік в цінах _____ року. Орендна плата сплачується періодично, виходячи з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, встановленої п. 6 Договору.

12.1. У випадку надання земельної ділянки для спорудження (реконструкції) об'єктів будівництва, із встановленням відповідного розміру орендної плати на період будівництва, в такому випадку орендна плата на період, встановлений п. 8 даного Договору вноситься Орендарем у грошовій формі та в розмірі _____, що складає ___% нормативної грошової оцінки в цінах _____ року.

12.1.1. З дати наступної за настанням строку завершення будівництва, встановленого в п. 8 даного договору, орендна плата вноситься у розмірі _____ грн, що складає ___% нормативної грошової оцінки в цінах _____ року. У разі якщо об'єкт будівництва був завершений до настання строку, встановленого п. 8 Договору, Орендар зобов'язаний письмово протягом 7 календарних днів повідомити про це Орендодавця та сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому п. 12 Договору.

12.1.2. У випадку перевищення Орендарем терміну, встановленого для будівництва об'єкта при наданні земельної ділянки (п. 8 Договору), Орендар сплачує орендну плату у розмірі _____, згідно п. 12 Договору. В даному випадку такий розмір орендної плати сплачується з першого дня місяця наступного за тим, в якому закінчився термін будівництва.

13. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

14. Орендна плата вноситься в порядок та спосіб передбачений Податковим Кодексом України на розрахунковий рахунок місцевого бюджету **розрахунковий рахунок Управління Державної казначейської служби України**

15. Розмір орендної плати переглядається у разі:

15.1. Зміни умов господарювання, передбачених договором;

15.2. Зміни розмірів земельного податку, орендної плати у випадках внесення змін або прийняття нових нормативно-правових та локальних актів;

15.3. Підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції; зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

15.4. Погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що повинно бути підтверджено документально;

15.5. Прийняття Орендодавцем рішення про збільшення або зменшення орендної плати у відповідності до чинного законодавства;

15.6. Затвердження нової нормативної грошової оцінки землі;

15.7. У випадку зміни орендної плати у зв'язку з початком будівництва на земельній ділянці, підставою для укладення додаткової угоди про зміну орендної плати є відповідне рішення Запорізької міської ради. Орендна плата на період будівництва обчислюється з дати укладання Сторонами додаткової угоди та встановлюється лише на строк будівництва до настання строку встановленого п. 8 даного Договору.

15.8. В інших випадках, передбачених законом.

16. У випадку визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, одержана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Умови використання земельної ділянки

17. Земельна ділянка передається в оренду для _____ (функціональне призначення). Цільове призначення земельної ділянки землі, код цільового використання 00.00 – для

18. Умови збереження стану об'єкта оренди:

18.1. Земельна ділянка повинна зберігатися у належному стані.

18.2. Орендар зобов'язаний використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до умов договору та виконувати вимоги викладені у пункті 34 даного Договору.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

19. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства. Організація розроблення документації із землеустрою, витрати, пов'язані з цим, покладаються на Орендаря.

20. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду відсутні.

21. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

22. Фактична передача земельної ділянки Орендарю здійснюється Орендодавцем на умовах, що визначені у договорі за актом прийому-передачі земельної ділянки, який підписується сторонами і є невід'ємним додатком договору. У випадку поновлення договору оренди землі акт прийому - передачі Сторонами не складається.

Умови повернення земельної ділянки

23. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

24. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

25. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

26. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню.

27. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

28. На орендовану земельну ділянку встановлені/не встановлені обмеження (обтяження), які визначенні у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або в тексті даного договору.

29. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін

30. Права Орендодавця

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

30.1. Надання довідки податкових органів щодо повноти розрахунків по орендній платі за користування земельною ділянкою;

30.2. Додержання екологічної безпеки землекористування і збереження родючості ґрунтів, державних норм і правил, проектних рішень, правил забудови м. Запоріжжя;

30.3. Дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно - захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

30.4. Своєчасного та повного внесення орендної плати;

30.5. Вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;

30.6. Виконання вимог викладених у висновках служб міста, які погоджують передачу земельної ділянки в оренду;

30.7. Відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку;

30.8. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов договору з боку Орендаря, в тому числі за правильністю індексування та повнотою перерахування орендної плати;

31. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

31.1. Передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору та придатному для використання за цільовим призначенням;

31.2. Не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися земельною ділянкою;

31.3. При передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

31.4. Відшкодовувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось Орендарем за попередньою письмовою згодою Орендодавця;

31.5. Попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану земельної ділянки.

32. Права Орендаря

Орендар має право:

32.1. Приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди;

32.2. Самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

32.3. Одержувати продукцію і доходи;

32.4. За письмовою згодою Орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження шляхом прийняття відповідних рішень органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

32.5. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, включаючи Орендодавця. Розмір відшкодування Орендодавцем збитків, завданих Орендарю, повинен бути зменшений, якщо Орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору Орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення;

32.6. Вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини;

32.7. За письмовою згодою Орендодавця передавати у суборенду орендовану земельну ділянку або її частину без зміни цільового призначення іншій особі виключно шляхом прийняття відповідного рішення Запорізькою міською радою.

33. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

33.1. Приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації права оренди;

33.2. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

33.3. Дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

33.4. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату;

33.5. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, та умов договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

33.6. Самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством;

33.7. Використовувати орендовану земельну ділянку, не допускаючи погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї діяльності, утримувати земельну ділянку у належному санітарному стані, здійснювати покоси карантинних рослин, прибирання та вивезення сміття, виконувати обрізку, знесення сухостійних дерев та проводити інші роботи, які передбачені Правилами благоустрою, забезпечення чистоти, порядку і дотримання тиші в місті Запоріжжя, які затвердженні рішенням Запорізької міської ради.

33.8. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

33.9. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

33.10. Здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, збереження і поліпшення родючості ґрунтів та поліпшення інших корисних властивостей землі;

33.11. Після закінчення строку договору, договір поновити або повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку встановленому Договором;

33.12. Своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та місцевого самоврядування про стан і використання земель в порядку, встановленому законом;

33.13. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, передбачені Земельним кодексом України, Законом України "Про оренду землі" та іншими нормами законодавства України;

33.14. Виконувати вимоги викладені у висновках служб міста, які погоджують передачу земельної ділянки в оренду;

33.15. У 5-ти денний строк після реєстрації права оренди землі надати копію договору відповідному податковому органу та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

33.16. У випадку надання в оренду земельної ділянки для розташування тимчасових споруд, об'єктів що не є об'єктами нерухомості, Орендарю заборонено здійснювати капітальне будівництво об'єктів нерухомості на орендованій земельній ділянці та/або здійснювати реконструкцію тимчасових споруд у об'єкти нерухомості без відповідної письмової згоди Запорізької міської ради.

33.17. У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, Орендар протягом місяця з моменту прийняття такого рішення Запорізькою міською радою та/або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, зобов'язаний звернутись до Орендодавця із заявою про внесення змін до пунктів 6, 12 договору оренди землі щодо зміни розміру орендної плати за цим договором, а також здійснити всі необхідні дії для підготовки і укладання додаткової угоди про зміну розміру орендної плати за договором оренди землі, та подати цю додаткову угоду до податкових органів. У випадку невиконання Орендарем вищевказаного обов'язку та/ або відсутності укладеної додаткової угоди щодо зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з причини бездіяльності Орендаря протягом 4 місяців з дати прийняття Запорізькою міською радою відповідного рішення, це є підставою для одностороннього розірвання договору оренди землі Орендодавцем, та / або стягнення з Орендаря збитків, що складаються з неоплаченої суми орендної плати за весь строк її недоплати, та/або звернення Запорізької міської ради до суду з вимогою викласти договір оренди в частині розміру орендної плати у новій редакції.

33.18. У випадку надання земельної ділянки для будівництва (реконструкції) об'єкта Орендар зобов'язаний:

33.18.1. Розпочати та завершити будівництво у строки визначені під час надання земельної ділянки безпосередньо в даному Договорі (п. 8 Договору);

33.18.2. Після настання строку встановленого пунктом 8 договору, протягом 7 календарних днів надати до міської ради, а також до податкового органу за місцезнаходженням земельної ділянки копію документа, який згідно чинного законодавства, посвідчує факт завершення будівництва;

33.19. Здійснювати видалення зелених насаджень лише на підставі та в порядку встановленому чинним законодавством, з обов'язковою сплатою їх відновної вартості;

33.20. Зареєструвати право оренди у порядку, встановленому законодавством протягом 4 місяців з дати прийняття рішення міської ради про надання земельної ділянки в оренду;

33.21. Письмово повідомити Орендодавця про фактичне проведення державної реєстрації права оренди шляхом надання копії відповідного документу органу державної реєстрації протягом 15 робочих днів з дати реєстрації права оренди.

33.22. У випадку настання будь-яких змін в реєстраційних, правовстановлюючих документах Орендаря стосовно відомостей, які підлягають реєстрації в ЄДРПОУ, останній зобов'язаний письмово звернутися до Орендодавця в установленому законом порядку для внесення відповідних змін до договору.

33.23. Письмово повідомити Орендодавця про перехід до інших осіб права власності на об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці, не пізніше ніж у семиденний строк від дати укладання правочину, згідно з яким відбувся такий перехід права власності на вказані об'єкти нерухомості.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

34. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар. У разі прострочення Орендодавцем або Орендарем встановлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження в цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

Страховання об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає/ не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору (встановлюється в рішенні ЗМР).

35.1. Страхування здійснює Орендар.

35.2 Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін, шляхом укладання додаткової угоди.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розглядається у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

37.1. закінчення строку, на який його було укладено;

37.2. придбання Орендарем земельної ділянки у власність;

37.3 розірвання договору оренди землі згідно з п.п. 38, 39 Договору;

37.4 ліквідації юридичної особи - Орендаря, смерті фізичної особи - Орендаря;

37.5 інші підстави визначені законодавством.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

38.1. взаємною згодою сторін;

38.2. рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом;

Фактичне продовження користування майном після закінчення строку дії даного договору не є підставою для поновлення договору.

39. Розірвання договору оренди землі допускається в односторонньому порядку за наявності наступних умов:

39.1. Несплата, несвоєчасна та/або неповна сплата Орендарем орендної плати протягом трьох місяців;

39.2. Невиконання Орендарем обов'язку передбаченого п.33.17 Договору;

39.3. Використання Орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням;

39.4. Невиконання Орендарем вимог пунктів 8, 33.18.1 договору оренди землі;

39.5. Невиконання Орендарем обов'язку передбаченого п.33.7 Договору;

39.6. Самовільне, без письмової згоди Орендодавця, будівництво об'єкту нерухомості або реконструкція тимчасових споруд у об'єкти нерухомості на земельній ділянці;

39.7. Волевиявлення Орендодавця щодо розірвання в односторонньому порядку договору оренди землі оформлюється відповідним рішенням сесії Запорізької міської ради про припинення права користування земельною ділянкою на правах оренди. Вищевказане

рішення Запорізької міської ради є підставою для реєстрації припинення права оренди землі в органі державної реєстрації прав.

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи є підставою для розірвання договору, реорганізація юридичної особи - Орендаря є підставою для зміни умов договору. Перехід права власності на об'єкти розташовані на земельній ділянці до іншої особи є підставою для розірвання договору оренди.

41. Право на орендовану земельну ділянку у разі ліквідації юридичної особи, смерті фізичної особи - Орендаря, засудження або визнання її недієздатною за рішенням суду не переходить до правонаступників, спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

42. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

43. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього договору, сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди, спір вирішується у судовому порядку.

44. Орендар, що не надає копію договору відповідному податковому органу та не реєструється у якості платника орендної плати за землю у строк, визначений договором, сплачує штраф у розмірі 100 неоподаткованих мінімумів доходів громадян на розрахунковий рахунок вказаний у п.14 Договору у п'ятиденний термін від дати отримання відповідної вимоги Орендодавця.

45. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі, передбаченому Податковим кодексом України.

46. За порушення обов'язку, встановленого у п.33.16, у разі здійснення самовільного капітального будівництва об'єкту нерухомості, та/або реконструкції тимчасової споруди у об'єкти нерухомості, на вимогу Орендодавця, Орендар зобов'язаний звільнити ділянку від розташованих на ній капітальних самовільних споруд за власний кошт шляхом їх демонтажу та/або знесення та приведення земельної ділянки в придатний для використання стан, а також сплатити штраф у розмірі 10000 неоподаткованих мінімумів доходів громадян на розрахунковий рахунок вказаний у п.14 Договору у п'ятиденний термін від дати отримання відповідної вимоги Орендодавця. Виконання Орендарем вимог, вказаних в даному пункті, не звільняє Орендодавця права, передбаченого п.39 Договору.

47. У випадку невиконання Орендарем обов'язку, визначеного п.33.20 Договору, та реєстрації права оренди з перевищенням, вказаного в п.33.20 Договору строку, або ухилення від такої реєстрації, це є підставою для нарахування та сплати Орендарем збитків, що заподіяні міській раді, які складаються з неоплаченої суми орендної плати, починаючи з наступного дня після завершення вказаного строку, за весь строк її недоплати.

48. За невиконання обов'язку, визначеного п.33.21 Орендар зобов'язаний сплатити штраф у розмірі 100 неоподаткованих мінімумів доходів громадян на розрахунковий рахунок вказаний у п.14 Договору у п'ятиденний термін від дати отримання відповідної вимоги Орендодавця.

Прикінцеві положення

49. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами. Право оренди за даним договором виникає з моменту його державної реєстрації. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

50. Витрати, пов'язані з реєстрацією земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, з реєстрацією права оренди, всіх змін, припинення права оренди несе Орендар.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – в органі, який провів державну реєстрацію права оренди.

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- акт приймання передачі земельної ділянки;
- розрахунок розміру орендної плати за земельну ділянку;
- рішення Запорізької міської ради про надання земельної ділянки в оренду.
- витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки. До примірника Запорізької міської ради додається оригінал, до інших примірників договору оренди землі копії витягів з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Реквізити сторін

Орендодавець

Запорізька міська рада

69105, м. Запоріжжя

пр. Соборний, 206

Міський голова

_____ / _____

МП

Орендар

_____ / _____

МП

РОЗРАХУНОК

розміру орендної плати за земельну ділянку, грошова оцінка якої проведена на _____

Категорія земель за функцією використання	Площа, кв. метрів	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на _____ р., гривень	Ставка земельного податку, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розмір орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Розмір земельного податку, гривень	Розмір орендної плати, гривень
_____	_____	_____	-	-	___%	-	_____

У межах м. Запоріжжя

Орендодавець:

Запорізька міська рада
69105, м. Запоріжжя,
пр. Соборний, 206

Міський голова

М.П.

Орендар:

М.П.

АКТ
приймання-передачі земельної ділянки за договором
оренди землі від « _____ » _____ № _____

Запорізька міська рада в особі міського голови Буряка Володимира Вікторовича, діючого на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, в подальшому “**Орендодавець**”, з одного боку та _____, **в особі** _____, діючого на підставі _____, зареєстрованого _____, код ЄДРПОУ _____, в подальшому “**Орендар**”, з іншого боку, уклали цей акт приймання-передачі про наступне:

1. **Орендодавець** передає земельну ділянку кадастровий № 2310100000: : : _____, загальною площею _____ га, місце розташування: **м. Запоріжжя**, _____, а **Орендар** приймає вищевказану земельну ділянку в оренду.
2. Земельна ділянка знаходиться **у стані придатному для використання за цільовим та функціональним призначенням.**
3. На земельній ділянці знаходиться: _____.
4. Об’єкт за договором оренди землі вважається переданим Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

Орендодавець

Запорізька міська рада

69105, м. Запоріжжя

пр. Соборний, 206

Міський голова

_____ / _____

МП

Орендар

_____ / _____

МП

Секретар міської ради

Р.О. Пидорич

Пояснювальна записка до проекту рішення «Про затвердження зразку договору оренди землі у місті Запоріжжі»

З метою досягнення прозорості при оформленні оренди землі у м. Запоріжжі та необхідністю приведення типової форми договору оренди землі у відповідність з чинним законодавством на підставі Земельного Кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» Управлінням з питань земельних відносин розроблено проект рішення Запорізької міської ради «Про затвердження зразку договору оренди землі в м. Запоріжжі».

На сьогоднішній день оформлення договорів оренди землі визначається на підставі рішення Запорізької міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» з подальшими змінами та доповненнями згідно рішення № 29 від 26.06.2013 «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя».

В цілому порядок оформлення договорів оренди землі є задовільним, але з метою приведення його у відповідність з чинним законодавством відповідно до вищевказаних нормативно-правових актів та усунення ряду недоліків, які були виявлені в процесі роботи, пропонується прийняти новий порядок оформлення договорів оренди землі у м. Запоріжжі.

Неможливість розв'язання зазначених проблем за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів обумовлена тим, що для врегулювання зазначених відносин має бути створена відповідна правова база. За таких умов не вбачається можливим розв'язання зазначеної проблеми за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів.

Суб'єктами, на яких проблема справляє негативний вплив, є суб'єкти господарювання, юридичні та фізичні особи, які орендують землі міста, органи місцевого самоврядування, які застосовують норми чинного законодавства з питань земельних відносин та які від імені територіальної громади розпоряджаються землями міста.

Таким чином, зазначена проблема потребує вирішення шляхом прийняття рішення Запорізької міської ради «Про затвердження Порядку зразку договору оренди землі у місті Запоріжжі».

Начальник управління

Ю.О. Сколибог

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення «Про затвердження зразку договору оренди землі у місті Запоріжжя»

Цей документ містить обґрунтування необхідності прийняття регуляторного акту - проекту рішення Запорізької міської ради «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» та складено відповідно до ст. 8 Закону України «Про основні засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Документ включає аналіз потенційного впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави. Цей документ містить обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

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

Станом на сьогоднішній день організаційні відносини пов'язані з оформленням оренди земельних ділянок та порядок розрахунку орендної плати, укладання, внесення змін, поновлення та припинення дії договорів оренди землі у м. Запоріжжі регламентується рішенням від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя» зі змінами згідно рішення № 29 від 26.06.2013 «Про внесення змін до рішення міської ради від 18.05.2011 №35 «Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя».

Однак у зв'язку зі змінами, які відбулися в чинному законодавстві України з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» від 23.11.2016 № 843, яка набрала чинності 02.12.2016, змінами до Закону України «Про оренду землі», Податкового Кодексу України виникла необхідність у внесенні змін до вказаного рішення міської ради.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів, оскільки правові засади оренди землі регламентуються на законодавчому рівні такими нормативними актами як Земельний Кодекс України, Податковий Кодекс України, Закон України «Про оренду землі», тощо при цьому повноваження щодо надання в оренду земель комунальної власності належать органам місцевого самоврядування.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	
Держава	Так	
Суб'єкти господарювання, у т.ч. суб'єкти малого підприємництва	Так	

2. Цілі державного регулювання та альтернативні способи досягнення цілей.

Основна мета запропонованого проекту рішення полягає в необхідності приведення у відповідність до вимог чинного законодавства України місцевих нормативно-правових актів, які регулюють процес передачі в оренду земельних ділянок в межах м. Запоріжжя, конкретизація і вдосконалення порядку і умов надання земельних ділянок в оренду.

Досягнення запропонованих регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та держави за рахунок:

- відповідності в повній мірі положень регуляторного акту нормам чинного законодавства;
- встановлення прозорого та чітко врегульованого механізму надання земельних ділянок в оренду;
- забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	Не вжиття заходів щодо внесення змін до діючої типової форми договору оренди землі та укладання договорів згідно чинної, станом на сьогоднішній день, форми договору.
2. Прийняття регуляторного акту	Приведення регуляторного акту у відповідність до норм чинного законодавства.

Оцінка альтернативних способів досягнення цілей:

Перша альтернатива є неприйнятною, оскільки не узгоджується з нормами чинного законодавства, а саме Податкового кодексу України та постанови КМУ «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» від 23.11.2016 № 843.

Застосування другої альтернативи надасть можливість привести договірні відносини про передачу земельних ділянок комунальної власності у відповідність до діючого законодавства; збільшити зацікавленість підприємців та громадян в оренди земельних ділянок, що в свою чергу матиме наслідком збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Оцінка впливу на сферу інтересів органів місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	-	-
2. Прийняття регуляторного акту	Забезпечення єдиного порядку надання в оренду земельних ділянок в межах м. Запоріжжя, а саме укладання договорів оренди землі, їх реєстрації, поновлення, внесення змін та розірвання, а також порядок розрахунку, справляння та зміни розміру орендної плати, тощо; Збільшення кількості орендарів, що забезпечить збільшення доходів до міського бюджету за рахунок раціонального та ефективного землекористування	Додаткові бюджетні витрати на адміністративне обслуговування регуляторного акта відсутні.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	-	-
2. Прийняття регуляторного акту	Деталізація, прозорість процесу передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності	Додаткові витрати на виконання регуляторного акта в порівнянні з діючим регуляторним актом відсутні.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	18	302	6920	5944	13184
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	приблизно 0,1%	приблизно 1,9%	53%	45%	100%

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	-	-
2. Прийняття регуляторного акту	Забезпечення прозорості та зрозумілості регулювання орендних правовідносин земель комунальної власності, єдиний порядок надання в оренду земельних ділянок в межах м. Запоріжжя.	Додаткові витрати на виконання регуляторного акта в порівнянні з діючим регуляторним актом відсутні.

Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання згідно з Додатком 2 за перший рік запровадження:

- Альтернатива 1 - 0,00

- Альтернатива 2 - $359,03 \times 54 + 2654533,01 = 2673920,63$

за п'ять років:

- Альтернатива 1 - 0,00

- Альтернатива 2 - $2673920,63 \times 5 = 13369603,15$

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблем)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	1	Не забезпечується досягнення цілей
2. Прийняття регуляторного акту	4	Встановлення зразку договору оренди землі, форма якого прозора, зрозуміла для користувачів і відповідає змінам в законодавстві, також впровадження цього регуляторного акту

		дозволить конкретизувати процес передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності та забезпечить збільшення доходів до міського бюджету за рахунок раціонального та ефективного землекористування.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Рейтинг результативності	Вигоди підсумок	Витрати підсумок	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	1	0	Проблема продовжує існувати
2. Прийняття регуляторного акту	4		Проблема вирішена

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від вибраної альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
1. Залишити діючий регуляторний акт без змін	Ця альтернатива не дає можливості досягнути поставлених цілей	0
2. Прийняття регуляторного акту	Ця альтернатива забезпечить у повній мірі досягнення поставлених цілей	0

5. Опис механізмів та заходів, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта.

Реалізація запропонованого регулювання здійснюється шляхом впровадження наступних заходів:

1. Затвердження єдиного зразку договору оренди землі у межах м. Запоріжжя.
2. Прийняття зазначеного місцевого нормативного документу в рамках чинного законодавства дає можливість удосконалити і зробити прозорим порядок та механізм надання земельних ділянок в оренду.

4. Забезпечення раціонального, ефективного та належного використання земельного фонду міста.
5. Невідкладне оприлюднення нового регулювання в засобах масової інформації з метою громадського обговорення проекту регуляторного акту, та надання зауважень та пропозицій від громадськості.
6. Забезпечення прозорості і вільного доступу до інформації щодо умов надання в оренду земельних ділянок.

6. 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.

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта наведено в додатку 2.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва Запорізької міської ради зазначені в додатку 3.

Розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва наведено в М – тесті.

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту:

Строк дії регуляторного акта необмежений. Зміни та доповнення до нього прийматимуться з врахуванням змін до законодавства України в частині передачі в оренду земельних ділянок.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акту:

Показники результативності	перший рік	за п'ять років
розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта	8294646,53	41473232,65
кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта	13184	13184
розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта	8336462,26	41682311,30
рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта.	офіційне оприлюднення в друкованих засобах масової інформації; розміщення на офіційному сайті ЗМР в мережі Інтернет- http://meriazp.gov.ua	

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту:

Здійснення відстеження результативності даного рішення буде проводитися на підставі базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акту з урахуванням кількості укладених нових та поновлення договорів оренди земельних ділянок.

Начальник управління
з питань земельних відносин

Ю.О. Сколибод

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого і середнього
підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Норма робочого часу на 2016 рік становить при 40-годинному робочому тижні – 2003,0 години (дані Мінсоцполітики з офіційного інтернетресурсу).

Використовується середній розмір заробітної плати для суб'єктів господарювання великого підприємництва - 6616,90 грн. і середнього підприємництва – 3806,40 грн. на місяць (дані управління розвитку підприємництва та дозвільних послуг ЗМР лист 22.06.2017 №02/848). У погодинному визначенні розмір заробітної плати для суб'єктів великого підприємництва становить 39,64 грн. ($6616,90 \times 12 / 2003$) та для суб'єктів господарювання середнього підприємництва становить – 22,80 грн. ($3806,40 \times 12 / 2003$).

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо, гривень	0,00	0,00
2	Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів), гривень	Альтернатива 1 0,00 грн. Альтернатива 2 2654533,01грн.	0,00 грн. 13272665,05
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	Для великого підпр. $11,5 \text{ год.} \times 39,64 = 455,86 \text{ грн.}$ Для середнього підпр. $11,5 \times 22,80 = 262,20 \text{ грн.}$ $455,86 + 262,20 / 2 = 359,03$	1795,15грн.
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо), гривень	0,00	0,00
5	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів,	0,00	0,00

ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо), гривень

6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,00	0,00
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,00	0,00
8	Інше (уточнити), гривень	0,00	0,00
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	359,03грн.	1795,15
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	Альтернатива 1	
		0,00	0,00
		Альтернатива 2	
		54	270
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	Альтернатива 1	
		0,00	0,00
		Альтернатива 2	
		$359,03 \times 54 + 2654533,01$	
		$= 2673920,63$	13369603,15

Розрахунок відповідних витрат на одного суб'єкта господарювання

Вид витрат	У перший рік	Періодичні (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на придбання основних фондів, обладнання та приладів, сервісне обслуговування, навчання/підвищення кваліфікації персоналу тощо	0,00	0,00	0,00
Вид витрат	Витрати на сплату податків та зборів (змінених/нововведених) (за рік)	Витрати за п'ять років	
Податки та збори (зміна розміру податків/зборів, виникнення необхідності у сплаті податків/зборів)	Альтернатива 1	0,00	0,00
	Альтернатива 2		

2654533,01грн.

13272665,05грн.

Вид витрат	Витрати на ведення обліку, підготовку та подання звітності (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій за рік	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам (витрати часу персоналу)	Для великого підпр. 11,5год.х39,64=455,86грн. Для середнього підпр. 11,5х22,80=262,20грн.	0,00	359,03грн.	1795,15грн

Вид витрат	Витрати на адміністрування заходів державного нагляду (контролю) (за рік)	Витрати на оплату штрафних санкцій та усунення виявлених порушень (за рік)	Разом за рік	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень/ приписів тощо)	0,00	0,00	0,00	0,00

Вид витрат	Витрати на проходження відповідних процедур (витрати часу, витрати на експертизи, тощо)	Витрати безпосередньо на дозволи, ліцензії, сертифікати, страхові поліси (за рік - стартовий)	Разом за рік (стартовий)	Витрати за п'ять років
Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних / обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо)	0,00	0,00	0,00	0,00

Вид витрат	За рік (стартовий)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо)	0,00	0,00	0,00

Вид витрат	Витрати на оплату праці додатково найманого персоналу (за рік)	Витрати за п'ять років
Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу	0,00	0,00

Начальник управління
з питань земельних відносин
Сколибог

Ю.О.

Додаток 2 до аналізу
впливу
регуляторного акта

БЮДЖЕТНІ ВИТРАТИ
на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього
підприємництва Запорізької міської ради

Процедура регулювання суб'єктів великого і середнього підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання)	Планові витрати часу на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання* (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання	1	40,33	1	54	2177,82
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання,	2	40,33	1	54	4355,64

у тому числі:
камеральні, виїзні

3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого документа	8	40,33	1	54	17422,56
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	3	40,33	1	54	6533,46
5. Взаємодія з суб'єктами господарювання на одиницю	2	40,33	1	54	4355,64
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	4	40,33	1	54	8711,28
7. Інші адмін. процедури (уточнити):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Разом за рік	20	40,33	1	54	43556,40
Сумарно за п'ять років	-	-	-	-	217782,00

Розрахунок сумарних витрат суб'єктів великого і середнього підприємництва та органів місцевого самоврядування, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка прямих витрат суб'єктів великого і середнього підприємництва	2654533,01	13272665,05
2	Оцінка витрат на отримання адміністративних послуг суб'єктами великого і середнього	19387,62	96938,10

	підприємництва щодо виконання регулювання та звітування		
3	Сумарні витрати суб'єктів великого і середнього підприємництва на виконання запланованого регулювання	2673920,63	13369603,15
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва	43556,40	217782,00
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	2717477,03	13587385,15

Для досягнення встановлених цілей, перевага була надана **альтернативі 2**, оскільки проект рішення забезпечить єдиний порядок надання в оренду земельних ділянок в межах м. Запоріжжя, а саме укладання договорів оренди землі, їх реєстрації, поновлення, внесення змін та розірвання, а також порядок розрахунку, справляння та зміни розміру орендної плати, тощо.

Начальник управління
з питань земельних відносин

Ю.О. Сколибог

ТЕСТ
малого підприємництва (М-Тест)

	<p>Підстави і пов'язані норми регуляції: Земельний Кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Типового договору оренди землі»</p>
	<p>Регуляція стосується усіх суб'єктів підприємницької діяльності (як юридичних осіб, так і ФОП) та громадян, які використовують землі комунальної власності на території м.Запоріжжя.</p>
<p>1 Консультації щодо регулювання</p>	<p>Консультації проведені у період з 25.04.2016 по 23.06.2016. Форма консультацій: інтернет- та телефонні запити до Державної служби статистики України (головне управління статистики у Запорізькій області), письмові запити до Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва.</p> <p>Проведення засідань робочої групи з розгляду даного проекту за участю підприємців. Загальна кількість засідань – 5.</p>
	<p>Уточнення процедур у результаті консультацій:</p> <p>для виконання регуляції суб'єкт господарювання (у т. ч. ФОП) повинен виконати такі процедури:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ознайомлення з текстом нормативної бази;2. отримання та уточнення порядку заповнення/складання необхідних документів;3. збір даних та заповнення необхідних документів;4. спілкування з спеціалістами;5. реєстрація.

2 Вимірювання впливу регулювання на мікро- та малий бізнес (на основі методу стандартних витрат)	<p>Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):</p> <ul style="list-style-type: none"> кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: -12 864, у тому числі малого підприємництва - 6920 (одиниць) з них мікропідприємництва -5944 (одиниць); (Джерело: інформація Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва (лист від 22.06.2017 №02/848). питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє 97,7% (відсотків) (Джерело: інформація Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва (лист від 22.06.2017 №02/848).
	<p>В рамках використання методики стандартних витрат розрахунок здійснюється для разового застосування процедур</p>
3. Оцінка прямих витрат суб'єктів малого бізнесу на виконання регулювання	<p>Витрати на обладнання або інші прямі витрати регулюванням не вимагаються.</p>
<p>3.1. Процедура придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) – вартість обладнання</p>	<p>0,00</p>
<p>3.2. Процедура перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування</p>	<p>0,00</p>
<p>3.3. Процедури експлуатації обладнання (витратні матеріали)</p>	<p>0,00</p>
<p>3.4. Процедури обслуговування обладнання (ТО)</p>	<p>0,00</p>
<p>3.5. Інші процедури (сплата по договору оренди землі):</p>	<p>5640113,52 / 148 = 38108,87 грн.</p>
<p>3.6. Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання за рік, один.</p>	<p>148</p>
<p>Сума рік = кількість суб'єктів *(обладнання,</p>	<p>Сума рік = 148* X 38108,87=5640113,52 грн.</p>

<p>одиниць * вартість одиниці + (вартість процедури повірки + витрати часу повірки вартість людино- години)* кількість процедур повірки за рік +витрати на експлуатацію *обладнання, одиниць + вартість обслуговування * кількість процедур обслуговування * обладнання,одиниць + інші процедури)</p>	
<p>4 Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого бізнесу щодо виконання регулювання та звітування</p>	
	<p>Норма робочого часу на 2016 рік становить при 40-годинному робочому тижні – 2003,0 години (Норми тривалості робочого часу на 2016 рік).</p> <p>Розрахунок вартості 1 людино-години:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи):</p> <p>використовується середній розмір заробітної плати: витрати на персонал за 2016 рік за суб'єктами малого підприємництва (юридичні особи) склав -2225,20 грн. (Джерело: інформація Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва (лист від 22.06.2017 №02/848).</p> <p>Тоді витрати на персонал на 1 людину за годину складають: 2225,20 грн X12/2003 години = 13,33 грн. у погодинному розмірі.</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців (мікро-):</p> <p>використовується середній розмір заробітної плати: витрати на персонал за 2016 рік за суб'єктами малого підприємництва (юридичні особи) склав -1963,10 грн. (Джерело: інформація Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва (лист від 22.06.2017 №02/848).</p> <p>Тоді витрати на персонал на 1 людину за годину складають: 1963,10 X12/2003 години. = 11,76 грн. у погодинному розмірі; Середня заробітна плата у погодинному розмірі: (13,33 грн.+11,76 грн.)/2=12,55 грн.</p>
<p>5 Процедури отримання первинної інформації про вимоги регуляторного акта</p>	
<p>Витрати часу на отримання</p>	<p>Оціночно: 1,5 години</p>

інформації про регуляторний акт, отримання необхідних форм та заявок	Час на надання необхідного переліку документів (заява та перелік документів для укладення договору оренди землі).
Процедури організації виконання вимог регуляторного акта	<p>Оціночно:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи): 1 година;</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців: 1 година; у тому числі визначення та організація у суб'єкта малого підприємництва відповідального за виконання вимог регуляції</p>
Витрати часу на розробку та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого бізнесу процедур на впровадження вимог регуляторного акта	<p>Оціночно:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи): 2 години (підготовка заяви, уточнення місця розташування та робочих годин прийому, уточнення процедур подання інформації державному реєстратору (відділ з роботи із зверненням юридичних осіб Запорізької міської ради);</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців: 2 години (підготовка заяви, уточнення місця розташування та робочих годин прийому, уточнення процедур подання інформації державному реєстратору (відділ з роботи із зверненням юридичних осіб Запорізької міської ради)</p>
6 Процедури офіційного звітування	
Витрати часу на отримання інформації щодо регуляторного акта, отримання необхідних форм та визначення порядку	<p>Оціночно:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи):1 година (визначення переліку документів для укладення договору оренди землі.)</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців: 1 година (визначення переліку документів для укладення договору оренди землі.)</p>
Витрати часу на заповнення форм регуляторного акту	<p>Оціночно:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи): 2 години</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців: 2 години</p>

Витрати часу на передачу форм	<p>Оціночно:</p> <p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи): 4 години Фізична передача заяви відповідному відділу з роботи із зверненням юридичних осіб Запорізької міської ради у тому числі черга та час на внесення інформації до реєстраційної картки.</p> <p>б) для фізичних осіб – підприємців: 4 години Фізична передача заяви відповідному відділу з роботи із зверненням юридичних осіб Запорізької міської ради у тому числі черга та час на внесення інформації до реєстраційної картки.</p>
Оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)	Оціночно: природний рівень помилок при заповненні – 5% від загальної кількості
7 Процедури суб'єкта щодо забезпечення процесу перевірок (які проводяться державними органами контролю/нагляду)	---
Витрати часу на забезпечення процесу перевірок (які проводяться державними органами контролю/нагляду)	---
8 Інші процедури (необхідно уточнити):	---
Усього витрати часу суб'єктів малого бізнесу на адміністративні процедури виконання регулювання	<p>а) для підприємств малого бізнесу (юридичні особи) – 11,5 годин</p> <p>б) для фізичних осіб - підприємців – 11,5 годин</p>
Сума рік = кількість суб'єктів* вартість людино- години * (час на отримання + час на впровадження + (час на звіт про отримання + час на заповнення звіту + час на передачу звіту + час на корегування + час на перевірку + час на інше)	Сума = 148X 11,5 * 12,55 =21360,10 грн.
Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинна виконати вимоги регулювання на рік, одиниць	148

Сума, рік сумарно з урахуванням виправлення похибок	Сума рік = 21360,10 X (1,05) = 22428,11 грн.
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------

9. Бюджетні витрати Запорізької міської ради на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва						
Процедури регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва - за потреби, окремо для суб'єктів малого та мікро-підприємства)	Планові витрати часу (годин) на процедуру	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень	Витрати на адміністрування регулювання (за п'ять років), гривень
1. Процедура обліку суб'єкта господарювання, що знаходиться у сфері регулювання	1	40,33	1	148	5968,84	29844,2
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що знаходиться у сфері регулювання, у тому числі: камеральні, виїзні	2	40,33	2	74*	11937,68	59688,4
3. Процедури підготовки, затвердження та опрацювання документів (на одиницю)	8	40,33	1	148	47750,72	238753,6
4. Процедури реалізації рішень щодо порушення вимог регулювання (на одиницю)	3	40,33	1	49 [#]	5928,51	29642,55
5. Процедури взаємодії з суб'єктами господарювання (на одиницю)	2	40,33	12	148	143252,16	716260,8
6. Процедури підготовки звітності за результатами регулювання	4	40,33	12	148	286504,52	1432521,6
7. Інші адміністративні процедури (уточнити):	-	-	-	-	-	-
Разом по органу державного регулювання за рік	20				501342,23	
Сумарно по органу державного регулювання за 5 років						2506711,15

* - якщо передбачити, що за рік буде здійснено контроль за половиною суб'єктів, що підпадають під регулювання.

- якщо спрогнозувати, що 1/3 всіх суб'єктів, що підпадають під регулювання, будуть встановлені/функціонувати з порушеннями.

10. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
1	Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	5640113,52 грн.	28200567,60 грн.
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	22428,11 грн.	112140,55 грн.
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	5662541,63 грн.	28312708,15 грн.
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	501342,23 грн.	2506711,15 грн.
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	6163883,86 грн.	30 819 419,30 грн.

Для досягнення встановлених цілей, перевага була надана **альтернативі 2**, оскільки проект рішення забезпечить єдиний порядок надання в оренду земельних ділянок в межах м. Запоріжжя, а саме укладання договорів оренди землі, їх реєстрації, поновлення, внесення змін та розірвання, а також порядок розрахунку, справляння та зміни розміру орендної плати, тощо.

Прийняття проекту дозволить збільшити кількість орендарів, що забезпечить збільшення доходів до міського бюджету за рахунок раціонального та ефективного землекористування.

Начальник управління
з питань земельних відносин

Ю.О. Сколибод