

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади»

Аналіз регуляторного впливу (далі – Аналіз) проекту розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади» підготовлено на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» з урахуванням Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами).

Аналіз визначає правові та організаційні засади реалізації проекту зазначеного регуляторного акта.

I. Визначення проблеми

Проблема, яку пропонується розв'язати:

1.) первинне проведення нормативної грошової оцінки земель всієї громади для забезпечення можливості отримувати витяги про нормативну грошову оцінку будь-яких належним чином сформованих земельних ділянок у межах Херсонської міської територіальної громади;

2.) забезпечення можливості належного визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні [крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою] та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду [у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки], втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

3.) виконання вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель», що регулює питання строків проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5–7 років та/або 7–10 років) та вимог статті 23 Закону України «Про оцінку земель», якою передбачено, що протягом місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Причини виникнення проблеми:

Насамперед Херсонська міська територіальна громада створена відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 717-р

«Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Херсонської області», її межі визначені та затверджені розпорядженням начальника Херсонської міської військової адміністрації від 05.11.2024 № 1028р «Про затвердження проєкту землеустрою щодо встановлення меж території Херсонської міської територіальної громади». Проте нормативна грошова оцінка земель (земельних ділянок) у межах усієї громади не проводилася.

Крім того, відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться для:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5–7 років;

- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7–10 років.

Водночас на території Херсонської міської територіальної громади нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводилася:

- міста Херсон – у 2018 році;
- селища Антонівка – у 2024 році;
- селища Наддніпрянське – у 2010 році;
- селища Комишани – у 2016 році;
- селища Зеленівка – у 2009 році;
- селища Інженерне – у 2010 році;
- селища Молодіжне – у 2012 році;
- селища Сонячне – у 2010 році;
- селища Зимівник – у 2016 році;
- селища Приозерне – у 2016 році;
- селища Благовіщенське – у 2016 році;
- селища Придніпровське – у 2012 році;
- села Садове – у 2012 році;
- села Степанівка – у 2010 році;
- села Богданівка – у 2010 році;
- села Петрівка – у 2010 році.

Площа територій оцінюваних населених пунктів на день проведення їхньої нормативної грошової оцінки складала 10 439,48 га. Станом на сьогодні площа населених пунктів збільшилася та становить 11 055,7806 га. Тобто площа земель населених пунктів громади, нормативну грошову оцінку яких не проведено, становить 616,3006 га.

Крім того, нормативна грошова оцінка земель 15 населених пунктів (із 16) – застаріла (проводилася 7 і більше років тому).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення громади (орієнтовною площею 21 765 га) проводилася Держгеокадастром України (у межах загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення) у 2018 році та потребує оновлення.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів (під аеропортом, сонячними електростанціями, АЗС, придорожнім сервісом, інших) проводилася за потреби – дані щодо обсягів її проведення та терміну дії у виконавчих органах міської ради відсутні.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 затверджено оновлену Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок, якою докорінно змінено порядок визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Також, відповідно до пункту 2 статті 271 Податкового кодексу України, рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Отже, видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади» до 15.07.2026 дозволить визначити нормативну грошову оцінку усіх земель Херсонської міської територіальної громади, загальною площею 45 527,7980 га, та забезпечить її застосування з 01.01.2027.

Оцінка важливості проблеми:

Податковим кодексом України та Законом України «Про оренду землі» не визначено механізм встановлення розміру орендної плати за землі державної та комунальної власності, крім як у відсотках від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Зазначене унеможливує укладення нових договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності без наявності визначеної нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Тому, відсутність нормативної грошової оцінки земель, механізмів визначення розмірів орендної плати за такі землі може мати наслідком порушення прав власника об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, на укладення договору оренди земельної ділянки під належним йому об'єктом нерухомого майна.

Крім того, відсутність нормативної грошової оцінки створює неконкурентні переваги для землекористувачів земельних ділянок, нормативна грошова оцінка яких не проведена. Оскільки у такому випадку базою визначення плати за землю буде нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по області. Нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Херсонській області, станом на 01.01.2026, становить: 3,11 грн/м², водночас як середня (базова) вартість 1 м² земель у м. Херсоні становить 582,55 грн (станом на 01.01.2026, з урахуванням коефіцієнтів індексації).

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава (у тому числі в особі Херсонської міської територіальної громади)	+	-
Суб'єкти	+	-

господарювання,		
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Враховуючи імперативність норм законодавства України щодо порядку встановлення ставок земельного податку, визначення розміру орендної плати, розрахунку державного мита, лісогосподарських втрат, яка виключає можливість застосування альтернативних способів відповідних дій, а також беручи до уваги передбачену законодавством необхідність періодичного оновлення нормативної грошової оцінки земель, вказані вище проблеми в майбутньому не можуть бути вирішені за допомогою ринкових механізмів або чинних нормативно-правових актів.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання, пов'язаними з вирішенням проблеми, є:

- первинне проведення нормативної грошової оцінки земель всієї громади для забезпечення можливості отримувати витяги про нормативну грошову оцінку будь-яких належним чином сформованих земельних ділянок у межах Херсонської міської територіальної громади;

- забезпечення можливості належного визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні [крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою] та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду [у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки], втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- виконання вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель», що регулює питання строків проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5–7 років та/або 7–10 років) та вимог статті 23 Закону України «Про оцінку земель», якою передбачено, що протягом місяця з дня надходження технічної документації з нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації;

- забезпечення прогнозованості надходжень до бюджету міської територіальної громади від плати за землю.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Регулювання – видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади»	Введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих на території Херсонської міської територіальної громади, відповідно до статей 18 та 23 Закону України «Про оцінку земель»
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	Залишення наявного регулювання без змін, що призведе до порушення вимог чинного законодавства України, зокрема частини 2 статті 18 Закону України «Про оцінку земель», а також – до недосягнення цілей правового регулювання

Інші альтернативні способи досягнення цілей, зокрема за допомогою ринкових механізмів або шляхом зміни ставок податку, розмірів орендної плати тощо, є неприйнятними, оскільки вирішення порушеної проблеми лежить передусім у правовій площині, а необхідність прийняття відповідного рішення та проведення нормативної грошової оцінки обумовлені вимогами законодавства у відповідній сфері.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

2.1. Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування Херсонської міської територіальної громади:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади»	Забезпечуватиме: - реалізацію державної політики у сфері регулювання земельних відносин та оцінки земель; - виконання вимог законодавства України щодо проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель; - можливість укладання договорів оренди земельних ділянок комунальної власності незалежно від місця	Додаткові витрати – 99 000 грн на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки

	їхнього розташування; - прогнозованість надходжень до місцевого бюджету від плати за землю	
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	Відсутні	Додаткові витрати – 0 грн, проте такий варіант призводить до: - невиконання вимог законодавства у сфері проведення нормативної грошової оцінки земель; - зниження рівня інвестицій, пов'язаних із використанням, відчуженням чи наданням у користування земельних ділянок на території громади; - неможливості належного оформлення права користування землею, що може мати наслідком перенаправлення інвестицій з ринку землі в інші галузі; - неможливості укладання договорів оренди земельних ділянок комунальної власності, розташованих за межами населених пунктів, або в межах населених пунктів (на територіях розширення населених пунктів)

2.2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1. Видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської	Можливість отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку будь-якої належним чином сформованої земельної ділянки, розташованої в межах громади, для об'єктивної сплати за	Додаткові витрати громадян – 0 грн*, оскільки відповідно до статті 286.5 нарахування фізичним особам сум плати за землю проводиться контролюючими органами

територіальної громади»	землю (земельний податок та орендна плата) та оформити право оренди на земельну ділянку комунальної або державної власності	
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	-	Додаткові витрати – 0 грн, проте такий варіант призводить до можливих перешкод у реалізації прав щодо придбання, отримання в користування земельних ділянок із земель державної або комунальної власності на території громади

* Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 Херсонську міську територіальну громаду віднесено до категорії «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» з 01.05.2023. Постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2024 № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» визначено, що для цілей оподаткування території активних бойових дій включені до переліку території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси. Отже, відповідно до положень підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України, станом на сьогодні плата за землю на території Херсонської міської громади не нараховується та не сплачується. У зв'язку з цим припущено, що плата за землю у 2027 році не здійснюватиметься.

2.3. Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

За наявною статистичною інформацією:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-				
Питома вага групи у загальній кількості	0,0 %	0,5 %	1,0 %	98,5 %	100,00 %

Оцінка потенційного впливу регуляторного акта на конкуренцію:

Категорія впливу	Відповідь (так/ні)	
А. Обмежує кількість або звужує коло постачальників. Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		

1. Надає суб'єкту господарювання виключні права на поставку товарів чи послуг		Ні
2. Запроваджує режим ліцензування, надання дозволу або вимогу погодження підприємницької діяльності з органами влади		Ні
3. Обмежує здатність окремих категорій підприємців постачати товари чи надавати послуги (звужує коло учасників ринку)		Ні
4. Значно підвищує вартість входження в ринок або виходу з нього		Ні
5. Створює географічний бар'єр для постачання товарів, виконання робіт, надання послуг або інвестицій		Ні
Б. Обмежує здатність постачальників конкурувати. Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Обмежує здатність підприємців визначати ціни на товари та послуги		Ні
2. Обмежує можливості постачальників рекламувати або здійснювати маркетинг їх товарів чи послуг		Ні
3. Встановлює стандарти якості, що надають необґрунтовану перевагу окремим постачальникам порівняно з іншими, або стандарти вищого рівня якості, ніж той, який обрали б окремі достатньо інформовані споживачі		Ні
4. Суттєво збільшує витрати окремих суб'єктів підприємств порівняно з іншими (зокрема, внаслідок дискримінаційного ставлення до діючих та нових учасників ринку)		Ні
В. Зменшує мотивацію постачальників до активної конкуренції. Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Запроваджує режим саморегулювання або спільного регулювання		Ні
2. Вимагає або заохочує публікувати інформацію про обсяги виробництва чи реалізації, ціни та витрати підприємства		Ні
Г. Обмежує вибір та доступ споживачів до необхідної інформації. Такий наслідок може мати місце, якщо регуляторна пропозиція:		
1. Обмежує здатність споживачів вирішувати у кого купувати товар		Ні
2. Знижує мобільність споживачів внаслідок підвищення прямих або непрямих витрат на зміну постачальника		Ні
3. Суттєво обмежує чи змінює інформацію, необхідну для прийняття раціонального рішення щодо придбання чи продажу товарів.		Ні

Проведена оцінка впливу регуляторного акта на конкуренцію є позитивною, тобто дія вищезазначеного регуляторного акта не має негативного впливу на конкуренцію.

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, що виникають внаслідок дії регуляторного акта за альтернативою 1

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	0,0	0,0
2	Податки та збори (зміна розміру податків / зборів, виникнення необхідності у сплаті податків / зборів), гривень*	0,0	0,0
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0,0	0,0
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень / приписів тощо), гривень	0,0	0,0
5	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), гривень	0,0	0,0
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,0	0,0
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,0	0,0
8	Інше (уточнити)**, гривень		
8.1	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання	Оціночно: 0,25 годин $0,25 * 52,0 =$ 13,0 грн	13,0
8.2	Процедури організації виконання вимог регулювання	Оціночно: 0,5 годин $0,5 * 52,0 =$ 26,0 грн	26,0
8.3	Процедури офіційного звітування Витрати часу на заповнення звітної форми: Витрати часу на передачу звітної форми: Оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок):	Оціночно: 1 година Оціночно: 0,25 год Оціночно: 0,5 годин Всього: $1,75 * 52,0 =$ 91,0 грн	91,0
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	130,0	130,0
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць		

11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень		
----	---	--	--

* Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 Херсонську міську територіальну громаду віднесено до категорії «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» з 01.05.2023. Постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2024 № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» визначено, що для цілей оподаткування території активних бойових дій включені до переліку території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси. Отже, відповідно до положень підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України, станом на сьогодні плата за землю на території Херсонської міської громади не нараховується та не сплачується. У зв'язку з цим припущено, що плата за землю у 2027 році не здійснюватиметься.

** Відповідно до статті 286.2 Податкового кодексу України, платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму плати за землю щороку станом на 01 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а надалі такий витяг подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі. У зв'язку з цим припущено, що витрати, зазначені у пункті 8 цієї таблиці, не є періодичними, а лише у перший рік запровадження регуляторного акта.

Витрати на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, що виникають внаслідок дії регуляторного акта за альтернативою 2

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	0,0	0,0
2	Податки та збори (зміна розміру податків / зборів, виникнення необхідності у сплаті податків / зборів), гривень	0,0	0,0
3	Витрати, пов'язані із веденням обліку, підготовкою та поданням звітності державним органам, гривень	0,0	0,0
4	Витрати, пов'язані з адмініструванням заходів державного нагляду (контролю) (перевірок, штрафних санкцій, виконання рішень / приписів тощо), гривень	0,0	0,0
5	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), гривень	0,0	0,0
6	Витрати на оборотні активи (матеріали, канцелярські товари тощо), гривень	0,0	0,0
7	Витрати, пов'язані із наймом додаткового персоналу, гривень	0,0	0,0
8	Інше (уточнити), гривень		

8.1	Витрати на розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту (при первинному укладанні договору оренди земельної ділянки комунальної власності, при зміні цільового призначення земельної ділянки)	30 000,0*	30 000,0*
9	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8), гривень	30 000,0	30 000,0
10	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	██████████	██████████
11	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 9 x рядок 10), гривень	██████████*	██████████*

* Вартість робіт із розроблення документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки залежить від віддаленості її місця розташування та площі (тому, сума витрат на 1 документацію взята орієнтовно), також припущено, що потреба на розроблення такої документації виникне у 5 % суб'єктів господарювання великого і середнього бізнесу громади.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1.	██████████
Альтернатива 2.	██████████

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати*
Альтернатива 1. Регулювання – видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади»	Забезпечуватиме: - розрахунок нормативної грошової оцінки земель, виходячи з функціонального використання земельної ділянки з урахуванням видів діяльності, привабливості місця розташування земельної ділянки, наявності (відсутності) інфраструктури; - можливість отримати витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки для об'єктивної	Додаткові витрати складуть ██████ грн, оскільки відповідно до статті 286.2 платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму плати за землю щороку станом на 01 січня. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом із нею подається витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а надалі такий витяг подається у разі

	сплати за землю (земельний податок та орендна плата); - прозорий механізм затвердження нормативної грошової оцінки для розрахунку плати за землю	затвердження нової нормативної грошової оцінки землі
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	-	Додаткові витрати – грн, крім того такий варіант призводить до: перешкоди у реалізації прав щодо придбання, отримання в користування або у власність земельних ділянок, і з земель державної та комунальної власності на території громади.

* Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 Херсонську міську територіальну громаду віднесено до категорії «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» з 01.05.2023. Постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2024 № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» визначено, що для цілей оподаткування території активних бойових дій включені до переліку території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси. Отже, відповідно до положень підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України, станом на сьогодні плата за землю на території Херсонської міської громади не нараховується та не сплачується. У зв'язку з цим припущено, що плата за землю у 2027 році не здійснюватиметься.

IV. 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	4	Цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою та проблема, пов'язана з отриманням витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, більше не існуватиме. Адже буде забезпечено

		виконання вимог земельного законодавства України, що регулює питання та строки проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5–7 років), належне обчислення та справлення плати за землю, що сприятиме належному оформленню міни, відчуження, дарування тощо земельних ділянок; об'єктивне визначення оцінки земельних ділянок з урахуванням наявного ринку, функціонального призначення, стану та цільового призначення тощо земельних ділянок (статті 5, 18 Закону України «Про оцінку земель»). Відповідно до статті 13 Закону України «Про оцінку земель», проведення нормативної грошової оцінки є обов'язковим для визначення розміру земельного податку; розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності тощо.
Альтернатива 2	1	Цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті та проблема продовжить існувати

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1. Видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської	Забезпечуватиме: - реалізацію державної політики у сфері оцінки земель; - виконання вимог законодавства України щодо проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель; - належне планування місцевого бюджету в частині надходжень від	Витрати ОМС – грн (99 тис. +), витрати громадян – 0 грн, витрати великого та середнього бізнесу – грн, витрати суб'єктів малого підприємства –	У рейтингу результативності ця альтернатива має четвертий бал результативності. При виборі зазначеної альтернативи буде повною мірою досягнуто цілі регулювання та проблема, пов'язана з платою за землю,

міської територіальної громади»	<p>плати за землю;</p> <p>- розрахунок нормативної грошової оцінки земель, виходячи з Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147;</p> <p>- можливість отримати витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку будь-якої належним чином сформованої земельної ділянки на території громади для об'єктивної сплати за землю (земельний податок та орендна плата), а відповідно і оформлення згідно з законодавством права на землю;</p> <p>- прозорий механізм затвердження нормативної грошової оцінки для розрахунку плати за землю</p>	<p>..... грн</p> <p>ВСЬОГО витрати:</p> <p>..... грн</p>	<p>більше не існуватиме</p>
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	-	<p>Витрати ОМС –</p> <p>..... грн,</p> <p>витрати громадян – 0 грн,</p> <p>витрати великого та середнього бізнесу –</p> <p>..... грн,</p> <p>витрати суб'єктів малого підприємництва – 0 грн</p> <p>ВСЬОГО витрати:</p> <p>..... грн</p>	<p>Проблемні питання не вирішуються. Неприйняття зазначеного акта веде до порушення вимог статей 13, 18 Закону України «Про оцінку земель» та невдоволення суб'єктів господарювання неможливістю отримати витяг про нормативну грошову оцінку деяких ділянок громади, непрогнозованість надходжень до місцевого бюджету</p>

		від плати за землю
Рейтинг	Аргументи щодо обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1. Видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади»	Для досягнення встановлених цілей перевагу надано цій альтернативі. Прийняття регуляторного акта «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Херсона» є оптимальним варіантом вирішення проблеми, який враховуватиме вимоги законодавства, зокрема статей 13, 18 Закону України «Про оцінку земель», та дозволить більш ефективно регулювати питання щодо забезпечення реалізації державної політики у сфері оцінки земель, дозволить забезпечення укладання договорів оренди будь-яких належним чином сформованих земельних ділянок на території громади, що в свою чергу може сприяти процесу повоєнного відновлення громади	Найвищий ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта: продовження воєнного стану на території України, у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України та перебуванням Херсонської міської територіальної громади на території активних бойових дій
Альтернатива 2. Відсутність регулювання	Не вирішуються проблемні питання. Неприйняття зазначеного акта веде до порушення вимог статей 13, 18 Закону України «Про оцінку земель» та ускладнення процесу передачі в оренду земель, нормативна грошова оцінка яких не проведена, що в свою чергу може ускладнити процес повоєнного відновлення громади	Найвищий ризик зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта: продовження воєнного стану на території України, у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України та перебуванням Херсонської міської територіальної громади на території активних бойових дій

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Цей регуляторний акт забезпечує виконання вимог земельного законодавства України, що регулює питання та строки проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки (не рідше 5–7 років), упорядковує розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок у відповідності до оновленої Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147, забезпечує належне обчислення плати за землю в частині визначення бази оподаткування та граничних розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної та державної власності (незалежно від місця їхнього розташування), державного мита, укладання договорів міни, дарування, спадкування тощо земельних ділянок та усунення факторів, що надалі можуть вплинути на можливість громадян та суб'єктів господарювання вільно та на власний розсуд розпоряджатися власними земельними ділянками або отримувати земельні ділянки з земель державної та комунальної власності на платній основі для задоволення власних потреб або здійснення господарської діяльності.

Розрахунок розміру нормативної грошової оцінки земель громади здійснюється відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147.

Механізмом розв'язання проблеми, зазначеної в пункті 1 Аналізу, є видання розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади».

Розробка цього проекту здійснювалася за принципами:

- а) законності;
- б) гласності (відкритості та загальнодоступності);
- в) урахування практичного досвіду;
- г) обґрунтованості.

Дотримання правових аспектів буде виконано шляхом:

- направлення копії розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади» до контролюючого органу, що реалізує державну податкову політику, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків, не пізніше 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період), стаття 271 Податкового кодексу України;

- направлення копії розпорядження начальника Херсонської міської військової адміністрації «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Херсонської міської територіальної громади» до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, стаття 23 Закону України «Про оцінку земель»;

- оприлюднення інформації про прийняте рішення щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідним органом місцевого

самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, відповідно до статті 271 Податкового кодексу України.

Загалом максимальна ефективність впровадження регуляторного акта та досягнення ним поставлених цілей можлива у разі його дотримання всіма суб'єктами, на яких поширюється дія акта.

Для забезпечення виконання вимог чинного законодавства України документи з регуляторної діяльності підлягають оприлюдненню на офіційному сайті Херсонської міської ради та її виконавчих органів, з метою отримання зауважень і пропозицій у терміни, визначені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

З метою забезпечення інформованості громади та суб'єктів господарювання, проект розпорядження буде оприлюднений в інтернет-медіа та на офіційному сайті Херсонської міської ради та її виконавчих органів у термін, установлений законодавством.

Оскільки мешканці міста користуються офіційним сайтом Херсонської міської ради та її виконавчих органів, а місцеві медіа активно використовують інформацію міської ради для розміщення її на своїх інтернет-ресурсах, з огляду на те, що нормативна грошова оцінка є вагомим інструментом у сфері регулювання земельних відносин, то рівень поінформованості є досить високим.

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

Тест малого підприємництва (додаток 1) здійснено у зв'язку з тим, що питома вага суб'єктів малого підприємництва (малих та мікропідприємств разом) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків, розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів малого підприємництва здійснено згідно з додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта.

Прийняття регуляторного акта дозволить забезпечити виконання вимог законодавства України щодо проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель, належне планування місцевого бюджету в частині надходжень від плати за землю, розрахунок нормативної грошової оцінки земель, виходячи з Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147, можливість отримати витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку будь-якої належним чином сформованої земельної ділянки на території громади для об'єктивної сплати за землю (земельний податок та орендна плата), а відповідно і оформлення згідно з законодавством права на землю.

Передбачається, що власники та користувачі, у тому числі орендарі земельних ділянок, будуть неухильно виконувати вимоги запропонованого проекту розпорядження, тобто в повному обсязі та своєчасно оформлюватимуть право на користування землею, дотримуватимуться принципу платності використання землі в Україні (стаття 206 Земельного кодексу України).

Впровадження та виконання вимог проєкту розпорядження не потребує залучення додаткових ресурсів.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Передбачається, що регуляторний акт діятиме до затвердження нової технічної документації з нормативної грошової оцінки в порядку та строки, визначені чинним законодавством України.

Земельне законодавство України встановлює, що проведення (оновлення) нормативної грошової оцінки повинне відбуватися не рідше ніж один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7–10 років.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності дії цього регуляторного акта визначено такі показники:

№ з/п	Показники результативності	За 2025 рік (факт)	За п'ять років (прогноз)
	Обов'язкові:		
1.	Надходження до бюджету громади, від плати за землю, тис. грн*	15 696,6	120 000,0
2.	Кількість платників плати за землю, од.*	361	2 800
3.	Розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта (у розрахунку на 1 суб'єкта господарювання)	Оціночно: 2,5 год 130 грн	Оціночно: 1,5 год 150 грн (залежно від розміру мінімальної заробітної плати)
4.	Рівень інформованості суб'єктів господарювання щодо основних положень акта, %	-	100 %
	Додаткові:		
5.	Кількість діючих договорів оренди земельних ділянок, од.	889	1 400
6.	Кількість відмов у видачі витягів про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (кількість заяв на отримання витягів), од.	3 874 (48 369)	0 (50000)
7.	Площа земель Херсонської міської територіальної громади, нормативну грошову оцінку земель якої проведено, %	70,7 %	100 %

* Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376 Херсонську міську територіальну громаду віднесено до категорії «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні

електронні інформаційні ресурси» з 01.05.2023. Постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2024 № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» визначено, що для цілей оподаткування території активних бойових дій включені до переліку території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси. Отже, відповідно до положень підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України, станом на сьогодні плата за землю на території Херсонської міської територіальної громади не нараховується та не сплачується. У зв'язку з цим розмір надходжень до бюджету громади від сплати плати за землю визначається за умови припинення активних бойових дій на території громади та відновлення нарахування і сплати плати за землю у прогнозованому періоді.

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

Для відстеження результативності буде застосовано статистичний метод.

Відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься шляхом:

- проведення базового відстеження результативності регуляторного акта – у IV кварталі 2026 року (до набрання чинності);
- проведення повторного відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься у I кварталі 2028 року (через рік після набрання чинності);
- проведення періодичного відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження цього акта.

**Начальник Херсонської міської
військової адміністрації**

Ярослав ШАНЬКО

**Заступник Херсонського міського голови
з питань діяльності виконавчих
органів ради**

Віталій ПЕТРИК

**Директор департаменту містобудування,
архітектури та земельних ресурсів
Херсонської міської ради**

Оксана ПРОНІНА

Петренко Олексій

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Консультації щодо визначення впливу запропонованого регулювання на суб'єктів малого підприємництва та визначення детального переліку процедур, виконання яких необхідне для здійснення регулювання, проведено розробником регуляторного акта з 01.03.2026 до 10.03.2026.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1.	Телефонні консультації з фахівцями суб'єктів малого підприємництва, які мають в оренді земельні ділянки комунальної власності на території Херсонської міської територіальної громади	10 респондентів	Під час проведення опитування суб'єктів господарювання ознайомлено з детальним переліком процедур, виконання яких необхідне для здійснення регулювання.
2.	Проведено робочу зустріч з представниками територіальних органів Державної податкової служби та Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області	5	Визначено доцільність прийняття регуляторного акта та запропоновано розробити проєкт відповідного регуляторного акта
3.	Проведено робочу нараду з представниками зацікавлених структурних підрозділів Херсонської міської ради 10.03.2026	7	Визначено необхідність затвердження та введення в дію нормативної грошової оцінки земель громади відповідно до вимог чинного законодавства, з 01.01.2027

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

- кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: ~~.....~~ одиниць, у тому числі: малого підприємництва – ~~.....~~ одиниць, мікропідприємництва – ~~.....~~ одиниці;

- питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 99,5 % (відповідно до таблиці

«Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання» додатка 1 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта).

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів)	0,0	0,0	0,0
2	Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування	0,0	0,0	0,0
3	Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати – витратні матеріали)	0,0	0,0	0,0
4	Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування)	-	-	-
5	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
6	Разом, гривень	0,0	x	0,0
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	██████████		
8	Сумарно, гривень	██████████ *0,0=0,0грн.		
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
Розрахунок вартості 1 людино-години:				
<p>Норма робочого часу на 2026 рік за календарем п'ятиденного робочого тижня (при 40-годинному робочому тижні), становить – 2088 годин (за умови, що воєнний стан триватиме увесь 2026 рік).</p> <p>Використовується мінімальний розмір заробітної плати. Мінімальна заробітна плата у місячному розмірі на 01.01.2026 становить: 8647 грн та/або 52,0 грн у погодинному розмірі (Закон України «Про Державний бюджет України на 2026 рік»).</p>				
9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання витрати часу на отримання інформації про регуляторний акт, отримання необхідної форми для звітування. Стосується 100% суб'єктів.	Оціночно: 0,25 годин 0,25*52,0=13,0 грн	-	13,0
10	Процедури організації	Оціночно: 0,5 годин	-	26,0

	виконання вимог регулювання	$0,5*52,0=26,0$ грн		
11	Процедури офіційного звітування Стосується 100% суб'єктів. Витрати часу на заповнення звітної форми: Витрати часу на передачу звітної форми: Оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок):	Оціночно: 1 година Оціночно: 0,25 години Оціночно 0,5 годин Всього: $1,75*52,0=91,0$	-	91,0
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок	-	-	-
13	Інші процедури (уточнити)	-	-	-
14	Разом, гривень	130,0	x	130,0
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць			
16	Сумарно, гривень Сумарно з урахуванням виправлених похибок	*130,0=	x	

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Державний орган, для якого здійснюється розрахунок вартості адміністрування регулювання: **Херсонська міська рада.**

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва — за потреби окремо для суб'єктів малого та мікро- підприємств)	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	0,1	52,00	1	██████████	██████████
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: камеральні, виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання	-	-	-	-	-
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	-	-	-	-	-
6. Підготовка звітності за результатами	0,1	52,00	1	██████████	██████████
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): _____					
Разом за рік	X	X	X	X	██████████
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	██████████

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу)

4. 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	0	0
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування		
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання (сума рядків 1 та 2)		
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва		
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання, грн. (сума рядків 3 та 4)	1 479 394,8	1 917 734,0

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Не передбачається, оскільки розрахунок розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за формулою, визначеною Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. На вказаний показник розміру не можуть вплинути власники або користувачі земельних ділянок, у тому числі органи місцевого самоврядування щодо земель комунальної власності.

**Директор департаменту містобудування,
архітектури та земельних ресурсів
Херсонської міської ради**



Оксана ПРОНІНА



Петренко Олексій