



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93
E-mail: inform@dkrp.gov.ua, Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____

на № _____ від _____

**Департамент територіального
контролю Харківської міської
ради**

майдан Конституції, 7, м. Харків, 61003

*Стосовно пропозицій щодо
удосконалення проекту
регуляторного акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Харківської міської ради «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові» (далі - проект рішення) та документи, що надані до нього листом Департаменту територіального контролю Харківської міської ради від 16.04.2019 № 5756/0/226-19.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань забезпечення громадського порядку, дотримання законності, охорони прав, свобод та законних інтересів громадян Харківської міської ради, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду землі в м. Харкові.

Відповідно до преамбули проекту рішення, Харківська міська рада вирішила затвердити Положення про оренду землі в м. Харкові на підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», керуючись пунктом 34 статті 26, частиною 1 статті 33, статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Статтею 2 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Державна регуляторна служба України
ВІХ №3272/0/20-19 від 16.05.2019

Колесніков Олександр Анатолійович



Згідно із пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України від 21.05.1997 № 280/97 ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі - Закон № 280/97-ВР) до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад віднесено вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Згідно із статтею 59 Закону № 280/97-ВР рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Відповідно до пункту 35 статті 26 Закону № 280/97-ВР до повноважень сільських, селищних та міських рад належить затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України.

Відповідно до пункту «а» частини першої статті 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст віднесено, зокрема, розпорядження землями територіальних громад, організація землеустрою тощо.

Згідно із статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Частиною першою статті 116 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначено статтею 124 Земельного кодексу України, згідно з якою передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування-орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Відповідно до статті 14 Закону України «Про оренду землі» Типова форма договору землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Так, Типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220

Порядок проведення земельних аукціонів, який визначає процедуру підготовки, організації та проведення земельних аукціонів для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права на їх оренду, крім земельних

ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації затверджено постановою Кабінетом Міністрів України від 27.02.2008 № 90.

Відповідно до норм статей 124 та 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, а право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас, ні Земельним кодексом України, ні законами України «Про оренду землі» та «Про місцеве самоврядування в Україні», ні іншими законодавчими та нормативно-правовими актами, на які посилається розробник у преамбулі проекту рішення, не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування щодо можливості та/або необхідності затвердження будь-яких положень про оренду землі комунальної власності.

Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Частиною третьою статті 24 Закону № 280/97-ВР передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.

Отже, органи місцевого самоврядування, приймаючи свої рішення повинні діяти на підставі та в межах повноважень, якими вони наділяються Конституцією або законами для виконання покладених на них функцій. Таким чином, прийняття органами місцевого самоврядування нормативних та інших актів, які регулюють порядок оренди землі комунальної власності не передбачено Конституцією та законами України.

Враховуючи вищевикладене, проект рішення Харківської міської ради «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові» не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами доцільності - обґрунтування необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності - відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Про результати розгляду цього листа пропонуємо поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА