



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

Виконавчий комітет
Хриплинської сільської ради
Івано-Франківської міської ради
Івано-Франківської області
вул. Берегова, 4 В,
с. Хриплин, м. Івано-Франківськ,
Івано-Франківська область, 76495

*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 Хриплинської сільської ради Івано-Франківської міської ради Івано-Франківської області «Про затвердження Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у селі Хриплин» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Хриплинської сільської ради Івано-Франківської міської ради Івано-Франківської області від 13.01.2020 № 82/02.2-27.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної депутатської комісії з питань дотримання законності, правопорядку, молодіжної політики та спорту, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

1. Згідно із преамбулою, проект рішення пропонується прийняти відповідно до Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оренду землі».

Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у селі Хриплин.

Пунктом 4 проекту рішення пропонується встановити річні ставки орендної плати за земельні ділянки комунальної власності у селі Хриплин у розмірі семи відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за



Державна регуляторна служба України

ВИХ №911/0/20-20 від 11.02.2020

Яцуцук Катерина Михайлівна



виключенням земельних ділянок, наданих фізичним особам для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для ведення особистого селянського господарства, для яких встановлюється розмір орендної плати – три відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Статтею 2 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду) 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.

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.

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.

Відповідно до частини другої статті 21 Закону про оренду розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

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 або за результатами аукціону.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначений 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 про оренду 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 про оренду 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 норм статей 125 та 126 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».

Положення Податкового кодексу України (далі – ПКУ) регулюють відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначають перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Згідно із підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПКУ плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Відповідно до абзацу першого пункту 288.1 статті 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, а згідно із абзацом четвертим пункту 288.1 статті 288 ПКУ – договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Пунктом 288.4 статті 288 ПКУ визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Відповідно до статті 14 Закону про оренду землі Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Так, Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 (далі – Типовий договір оренди землі), яким визначені основні вимоги до укладання такого договору та встановлено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди земель». Пунктом 9 Типового договору оренди землі встановлено, що розмір орендної плати за земельні ділянки державної або

комунальної власності вноситься у грошовій формі із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки або розміру земельного податку.

Положеннями статті 288 ПКУ визначені граничні розміри орендної плати за земельні ділянки, у тому числі і за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Отже, чинним законодавством України визначено процедуру встановлення, формування та розрахунку розмірів орендної плати за землю, а додаткового врегулювання, зокрема затвердження органами місцевого самоврядування розмірів орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, не передбачено.

Відповідно до частини другої 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.

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 посиляється 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.

Таким чином, проект рішення Хриплинської сільської ради Івано-Франківської міської ради Івано-Франківської області «Про затвердження Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності у селі Хриплин» 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 прийнятих альтернатив.

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

**Т. в. о. Голови Державної
регуляторної служби України**



Олег МІРОШНІЧЕНКО