



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.

**Гвардійська сільська рада
Хмельницького району
Хмельницької області**
вул. Соборна, 27, с. Гвардійське,
Хмельницький район,
Хмельницька область, 31352

*Стосовно пропозицій щодо удосконалення
проектів регуляторних актів*

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 проекти рішень Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області «Про затвердження розмірів ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області» (далі – проект рішення 1), «Про затвердження Положення про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області» (далі – проект рішення 2) та «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського призначення та права їх оренди на конкурентних засадах на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області» (далі – проект рішення 3), а також документи, що надані до нього листом Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області від 14.04.2020 № 588.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень 1-3, експертних висновків постійної депутатської комісії Гвардійської сільської ради з питань планування фінансів, бюджету та соціально-економічного розвитку, а також аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення 1

Пунктом 1 проекту рішення 1 передбачається затвердити розміри ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області.



Державна регуляторна служба України

В/ИХ №2629/0/20-20 від 07.05.2020

Трачук Діна Мисайлівна



Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду) відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

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 (стаття 21 Закону про оренду)).

Податковий кодекс України (далі – ПКУ) регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків і зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків і зборів, їх права та обов’язки тощо.

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

Відповідно до підпункту 288.1 статті 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, який, зокрема укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Підпунктом 288.4 статті 288 ПКУ визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

У свою чергу, Типовим договором, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» (далі – Типовий договір), визначені основні вимоги до укладання такого договору.

Зокрема, Типовим договором передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або змін умов договору оренди.

Відповідні форми розрахунку орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди земель».

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

Таким чином, чинним законодавством України визначена процедура встановлення, формування та розрахунку розмірів орендної плати за землю, а додаткового врегулювання цього питання з боку органів місцевого самоврядування, зокрема шляхом встановлення фіксованих розмірів орендних ставок за земельні ділянки, не передбачено.

Отже, визначення фіксованих розмірів орендної плати за земельні ділянки на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області не відповідає вимогам чинного законодавства України а, отже, і відсутні підстави щодо прийняття проекту рішення 1.



Одночасно зазначаємо, що відповідно до вимог 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.

Враховуючи зазначене, проект рішення 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Щодо проекту рішення 2

Пунктом 1 проекту рішення 2 пропонується затвердити Положення про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області.

Земельні відносини в Україні регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно - правовими актами.

Статтею 156 Земельного кодексу України передбачені підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Згідно із вимогами частини третьої статті 157 Земельного кодексу України порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 затверджений Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (далі – Порядок).

Пунктом 2 Порядку встановлено, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київської та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Відповідно до вимог пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради здійснюється вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Отже, чинним законодавством України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування своїми рішеннями затверджувати положення про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Відповідно до вимог 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.

Враховуючи наведене вище, проект рішення 2 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Щодо проекту рішення 3

Пунктом 1 проекту рішення 3 передбачається затвердити Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського призначення та права їх оренди на конкурентних засадах на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області.

Пунктом 35 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що питання регулювання земельних відносин вирішуються на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради відповідно до закону.

Так, до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, відповідно до норм статті 12 Земельного кодексу України належить, зокрема: передача ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу; вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до вимог частини першої статті 127 Земельного кодексу України органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлену цим Кодексом.

Згідно із частиною другою статті 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Так, підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів визначено статтею 137 Земельного кодексу України; підготовка лотів для продажу на земельних торгах – статтею 136 Земельного кодексу України; встановлення результатів торгів, визнання земельних аукціонів такими, що не відбулися – статтею 137 Земельного кодексу України; оприлюднення результатів земельних торгів – статтею 139 Земельного кодексу України.



Відповідно до частини шостої статті 136 Земельного кодексу України закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

Правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави та територіальної громади встановлені та регулюються Законом України «Про публічні закупівлі».

Водночас, ані Земельним кодексом України, ані Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», ані іншими законодавчими актами України не передбачено повноважень сільських рад щодо затвердження положень про порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення та права їх оренди на конкурентних засадах.

Таким чином, проект рішення 3 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Враховуючи зазначене вище, пропонуємо врахувати вищевикладені зауваження стосовно проектів рішень Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області «Про затвердження розмірів ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області», «Про затвердження Положення про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області» та «Про затвердження Положення про порядок продажу земельних ділянок комунальної власності несільськогосподарського призначення та права їх оренди на конкурентних засадах на території Гвардійської сільської ради Хмельницького району Хмельницької області».

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

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



Олег МІРОШНІЧЕНКО

