



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.

**Великописарівська
селищна рада**

Сумської області

вул. Незалежності, 9-А,
смт Велика Писарівка,
Сумська область, 42800

*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 Великописарівської селищної ради Сумської області «Про оренду землі у Великописарівській селищній раді» (далі – проект рішення 1), «Про затвердження порядку проведення аукціонів з продажу земельних ділянок або права їх оренди, що належать до комунальної власності Великописарівської селищної ради» (далі – проект рішення 2), «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку по Великописарівській селищній раді» (далі – проект рішення 3), «Про встановлення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки по Великописарівській селищній раді» (далі – проект рішення 4), «Про встановлення ставок туристичного збору по Великописарівській селищній раді на 2022 рік» (далі – проект рішення 5), «Про встановлення єдиного податку для фізичних осіб-підприємців при спрощеній системі оподаткування по Великописарівській селищній раді на 2022 рік» (далі – проект рішення 6), а також документи, що надіслані листом Великописарівської селищної ради Сумської області від 06.05.2021 № 1199.

За результатом проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійної комісії з питань фінансів, бюджету, планування, соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва, а також аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Щодо проекту рішення 1

Державна регуляторна служба України

ВИХ №3622/0/20-21 від 16.06.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВИХ №3622/0/20-21 від 16.06.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



Проектом рішення 1 передбачається затвердити Положення про оренду земельних ділянок комунальної власності по Великописарівській селищній раді (далі – Положення), а додатком 1 до проекту рішення – договір оренди землі (далі – проект Договору оренди землі).

Згідно з преамбулою, проект Положення розроблений на підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та 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».

Так відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад віднесено, серед іншого, вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

У свою чергу, вимогами статті 2 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що 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.

Частиною першою статті 93 Земельного кодексу України регламентовано, що право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

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.

Разом з цим відповідно до частини першої статті 792 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Частиною третьою цієї статті визначено, що відносини найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Водночас згідно із статтею 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» визначено, що 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.

При цьому відповідно до статті 14 Закону № 161 Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Так Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

Отже, чинним законодавством не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування затверджувати типовий договір оренди землі.

Крім того статтею 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з 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) (далі – Кодекс).

Відповідно до підпункту 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 і комунальної власності.

Разом з цим, статтею 274 Кодексу встановлені граничні для всіх ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження) незалежно від їх призначення.

Відповідно до статті 288 Кодексу підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди земельної ділянки.

Таким чином, при вирішенні питань оформлення права оренди земельних ділянок застосовуються положення, зокрема, Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі», «Про оренду державного та комунального майна» та інших, а також прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Згідно з частиною другою 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.

Натомість законами та іншими актами законодавства України не надано органам місцевого самоврядування повноважень щодо додаткового врегулювання питань оренди землі шляхом затвердження будь-яких положень чи порядків оренди земельних ділянок.

Враховуючи зазначене, проект рішення 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме 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



Проектом рішення 2 передбачається затвердити Порядок проведення аукціонів з продажу земельних ділянок або права їх оренди, що належать до комунальної власності територіальної громади Великописарівської селищної ради (далі – Порядок).

Статтею 12 Земельного кодексу України (далі – Земельний кодекс) встановлено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належать, зокрема, передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земельної власності, вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу, а також вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Так, відповідно до вимог частини першої та другої статті 127 Земельного кодексу органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 22 Земельного 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, встановлених цим Кодексом. 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.

Вимогами глави 21 Земельного кодексу врегульовано питання стосовно обов'язковості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах) (стаття 134), проведення земельних торгів у формі аукціону (стаття 135), добору земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги та підготовки лотів для продажу на земельних торгах (стаття 136), підготовки до проведення та порядку проведення земельних торгів (стаття 137), встановлення результатів торгів (стаття 138) та оприлюднення результатів земельних торгів (стаття 139).

Отже, порядок проведення земельних торгів встановлено Земельним кодексом, а можливості та/або необхідності додаткового врегулювання органами місцевого самоврядування зазначених питань чинним законодавством України не передбачено.

Крім того, відповідно до частини шостої статті 136 Земельного кодексу, 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.

Спеціальним законом, яким встановлено правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави



та територіальних громад є Закон України «Про публічні закупівлі».

Враховуючи зазначене, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме 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 проектів рішень 3 – 6

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 Кодексу сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів та податкових пільг із сплати місцевих податків і зборів до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та/або зборів, та про внесення змін до таких рішень. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному Кодексом.

Згідно із підпунктом 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Кодексу при прийнятті рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, визначені статтею 7 Кодексу з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Елементи податку, визначені в пункті 7.1 статті 7 Кодексу, підстави для надання податкових пільг та порядок їх застосування визначаються виключно Кодексом.

До обов'язкових елементів, визначених пунктом 7.1 статті 7 Кодексу належать: платники податку; об'єкт оподаткування; база оподаткування; ставка податку; порядок обчислення податку; податковий період; строк та порядок сплати податку; строк та порядок подання звітності про обчислення і сплату податку.

Водночас у додатку 3 до проекту рішення 3 визначаються елементи податків, не передбачені статтею 7 Кодексу, зокрема: «Земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню», «Додаткові норми Положення»; у додатку 3 до проекту рішення 4 – «Додаткові норми Положення»; у додатку 1 до проекту рішення 5 – «Особливості справляння збору».

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо визначити у проектах рішень 3 – 6 визначити усі обов'язкові елементи, встановлені статтею 7 Кодексу, або зробити посилання на конкретні положення Кодексу (абзаци, пункти, частини, статті та розділи), якими вони встановлені відповідно до вимог підпунктом 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Кодексу та виключити елементи податків, встановлення яких органами місцевого самоврядування не передбачено.

Щодо проекту рішення 3

1. Відповідно до підпункту 14.1.130 пункту 14.1 статті 14 ПКУ, одиниця площі оподаткованої земельної ділянки:



- у межах населеного пункту - 1 (один) метр квадратний (кв. метр);
- за межами населеного пункту - 1 (один) гектар (га).

У зв'язку вищевикладеним, пропонуємо в додатку 1 проекту рішення 3 зазначити одиницю виміру оподаткованої площі земельної ділянки.

2. Згідно із пунктом 274.1 статті 274 Кодексу ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Відповідно до пункту 277.1. статті 277 Кодексу ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

Зважаючи на зазначене, пропонуємо у коді 09 додатку 1 до проекту рішення 3 привести у відповідність до вимог пункту 274.1 статті 274 та пункту 277.1. статті 277 Кодексу.

2. Звертаємо увагу, що додаток 2 до проекту рішення 3 містить перелік пільг щодо сплати земельного податку для фізичних та юридичних осіб, що встановлені статтями 281 та 282 Кодексу.

Водночас відповідно до пункту 284.1 статті 284 Кодексу органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

Відповідно до пункту 7.2 статті 7 Кодексу під час встановлення податку можуть передбачатися податкові пільги та порядок їх застосування.

Отже, пропонуємо привести додаток 2 до проекту рішення 3 у відповідність до вимог статей 281 та 282 Кодексу та розглянути можливість встановлення пільг щодо земельного податку, що сплачується на території Великописарівської селищної ради.

3. При цьому зауважуємо, що Законом України від 05.12.2019 № 344 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності підприємств та організацій, заснованих громадськими об'єднаннями осіб з інвалідністю», були внесені зміни до Кодексу в частині застосування терміну «особа з інвалідністю». Отже, пропонуємо у додатку 2 до проекту рішення 3 слово «інвалід» в усіх відмінках і формах числа замінити словами «особа з інвалідністю» у відповідному відмінку і числі.

Щодо проекту рішення 4

Підпунктом 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 Кодексу встановлено, що сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статути (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями).



Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування.

Пропонуємо у додатку 2 до проекту рішення 4 визначити пільги із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, наданих відповідно до вимог підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 Кодексу.

Щодо проекту рішення 5

1. Ураховуючи вимоги Закону України від 05.12.2019 № 344 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності підприємств та організацій, заснованих громадськими об'єднаннями осіб з інвалідністю» пропонуємо у додатку 2 до проекту рішення 5 слово «інвалід» в усіх відмінках і формах числа замінити словами «особа з інвалідністю» у відповідному відмінку і числі.

Щодо проекту рішення 6

У проекті рішення 6 планується встановити фіксовані ставки єдиного податку: для першої групи платників єдиного податку – 10 відсотків розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня податкового (звітного) року, на всі види діяльності згідно з КВЕД ДК 009:2010, які дозволені для даної групи платників Податковим кодексом України; для другої групи платників єдиного податку - 20 відсотків розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року, на всі види діяльності згідно з КВЕД ДК 009:2010, які дозволені для даної групи платників Податковим кодексом України.

Відповідно до пункту 293.2 статті 293 Кодексу фіксовані ставки єдиного податку встановлюються сільськими, селищними, міськими радами або радами об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, для фізичних осіб - підприємців, які здійснюють господарську діяльність, залежно від виду господарської діяльності, з розрахунку на календарний місяць.

Керуючись положеннями статті 293 Кодексу пропонуємо розглянути можливість встановлення фіксованих розмірів ставок єдиного податку для першої та другої груп платників податку залежно від виду господарської діяльності з одночасним обґрунтуванням їх розмірів в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення 6.

Підсумовуючи вищенаведене, проекти рішень 3 – 6 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Надані *аналізи регуляторного впливу (далі – АРВ)* до проектів рішень 3 – 6 не у повній мірі відповідають вимогам Методики проведення аналізу впливу



регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) (далі – Методика).

У розділах II АРВ проектів рішень 3 – 6 зазначені цілі не вказують які проблеми мають вирішити проекти регулювань, сформульовані загальними критеріями, без визначення числових показників, що у подальшому не надасть можливості визначити ступінь їх досягнення запропонованим регулюванням.

У розділах III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» АРВ проектів рішень 3, 5 при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не зазначено та не проведено порівняння вигод та витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них у кількісному (грошовому) виразі. Розробником не наведено розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проектів рішень, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраних способів.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ проектів рішень 3, 5 у розділах розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу.

У розділах АРВ проектів рішень 3 – 6 розробник не описав механізм дії запропонованих регулювань з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації їх вимог. При цьому, розробниками не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту рішення, та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

У пунктах 1 Тесту малого підприємництва (М-Тест) АРВ проектів рішень 3 – 4, 6 розробником не наведені інформаційні дані про учасників консультацій, не зазначена оцінка з боку підприємницької громадськості на запропоновані регулювання. Для запропонованих регулювань не розроблено коригуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва.

Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ до проектів рішень 3 – 6, зокрема з відсутністю у них усієї необхідної інформації та розрахунків розробником не доведена відповідність проекту рішення таким принципам державної регуляторної політики як ефективність – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та збалансованість – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Підсумовуючи наведене вище, проекти рішень Великописарівської селищної ради Сумської області «Про оренду землі у Великописарівській селищній раді», «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку по Великописарівській селищній раді», «Про встановлення податку на



нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки по Великописарівській селищній раді», «Про встановлення єдиного податку для фізичних осіб-підприємців при спрощеній системі оподаткування по Великописарівській селищній раді на 2022 рік» привести у відповідність до вимог чинного законодавства України з урахуванням наданих пропозицій, а аналізу регуляторного впливу до них – у відповідність до вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151).

Про результати розгляду цього листа поінформувати Державну регуляторну службу України.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР

