



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, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

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

Харківська міська рада

Майдан Конституції, буд. 7,
м. Харків, 61003

копія: Фізичній особі-підприємцю

Буднику Р. П.

вул. Плеханівська, буд. 98, кв. 110
м. Харків, 61001

Щодо необхідності скасування рішення

За результатами розгляду звернення фізичної особи – підприємця Будника Р.П. (вх. № 2739/0/19-21 від 12.04.2021) щодо невідповідності положень рішення Харківської міської ради 26 сесії 7 скликання від 17 квітня 2019 року № 1554 «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові» (далі – Рішення № 1554) вимогам земельного законодавства Державна регуляторна служба України (далі – ДРС) в межах компетенції звертається з таким.

У преамбулі Рішення № 1554 зазначено, що воно розроблено Харківською міською радою 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 від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон № 280).

Пунктом 1 Рішення № 1554 затверджено Положення про оренду землі в м. Харкові (далі – Положення), яке визначає єдині умови оформлення правочинів про встановлення речових прав осіб на земельні ділянки комунальної власності територіальної громади м. Харкова та регламентує порядок укладання, зміни, поновлення, припинення, розірвання договорів оренди землі та інших похідних речових прав на землю (пункт 1.2 розділу I Положення).

Так відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону № 280 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 від 06.10.1998 № 161-ХІІ «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) 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 № 161 оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Статтею 16 Закону № 161 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.

Зокрема, продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 Земельного кодексу України.

Водночас 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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.02.2008 № 90.

Крім того статтею 21 Закону № 161 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 – ПКУ).

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 ПКУ встановлені єдині для всіх ставки земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження) незалежно від їх призначення.

Відповідно до статті 288 ПКУ 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.

Водночас окремі норми Положення не відповідають статті 134 Земельного кодексу України в частині встановлення додаткових вимог для суб’єктів господарювання, які не передбачені нормативно-правовими актами щодо оренди землі.

Так, зокрема, Розділом II та підпунктами 6.6.1-6.6.1.2 пункту 6.6 Розділу VI Положення визначено, що особа, яка зацікавлена в одержанні в користування земельної ділянки комунальної власності територіальної громади м. Харкова, або яка має намір достроково розірвати договір за взаємною згодою сторін, має надати документи, необхідність у наданні яких не передбачено актами вищої юридичної сили щодо оренди землі та/або дані про які є у відповідних державних реєстрах.

Пунктом 2.19 Положення встановлені вимоги щодо подання землекористувачем, після отримання зареєстрованого державним реєстратором примірника договору оренди землі, протягом 20 календарних днів місяця, що настає за звітним, податкової декларації до уповноваженого державного органу у податковій сфері разом із копією договору оренди, що не відповідає пункту 286.2 статті 286 Податкового кодексу України.

Пунктом 2.20 Положення зобов’язано землекористувача щомісячно до 20 числа місяця, що йде за звітним, надавати до Департаменту територіального контролю Харківської міської ради інформацію про здійснення сплати орендних платежів з наданням копій платіжних документів про таку сплату, що не передбачено нормативно-правовими актами.

Пунктами 3.5 та 3.6 Положення встановлено, що рішення про поновлення договору оренди землі приймає постійно діюча комісія з питань землекористування та надає рекомендації міському голові підписати додаткову угоду щодо поновлення договору оренди землі.

Зазначене не узгоджується із статтею 126 Земельного кодексу України, якою задекларовано, що поновлення договору оренди забудованої земельної ділянки відбувається автоматично на той самий строк та на тих самих умовах, якщо відсутня заява однієї із сторін, і вчинення інших дій сторонами договору не передбачається.

Підпунктом 6.7.1 пункту 6.6 Розділу VI Положення встановлено вимогу землекористувачу не пізніше 5 календарних днів із дня отримання листа-повідомлення щодо дострокового розірвання договору оренди повідомити Департамент земельних відносин про своє рішення щодо укладення угоди про розірвання договору оренди землі, що не передбачено чинним законодавством.

Крім того пункт 6.16 пункту 6.6 Розділу VI та пункт 7.5 Розділу 7 Положення не узгоджуються із змістом Договору оренди землі, який є додатком 1 до Положення.

Також пунктом 6.19 Розділу VI Положення встановлено право власності Харківської міської ради на орендовану земельну ділянку, що порушує вимоги, встановлені статтям 13 та 143 Конституції України, частиною першою статті 60 Закону № 280.

Водночас визначений додатком 1 до Положення Договір оренди землі не відповідає Типовому договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

За таких обставин Рішення № 1554, що містить ознаки невідповідності вимогам чинного законодавства, не узгоджуються з принципами державної регуляторної політики, визначеними статтею 4 Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Підсумовуючи вищенаведене та з метою захисту прав та законних інтересів суб'єктів господарювання інформуємо про необхідність вжиття Харківською міською радою заходів щодо скасування рішення від 17 квітня 2019 року № 1554 «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові.

Про результати поінформувати ДРС у встановленому законодавством порядку.

**Голова Державної
регуляторної служби України**

Олексій КУЧЕР