



## ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

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

E-mail: [inform@drs.gov.ua](mailto:inform@drs.gov.ua), Сайт: [www.drs.gov.ua](http://www.drs.gov.ua), код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Шпиківська селищна рада  
Тулчинського району  
Вінницької області**  
вул. Ліпіна, 3, смт Шпиків,  
Тулчинський район,  
Вінницька область, 23614

*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 Шпиківської селищної ради Тулчинського району Вінницької області «Про встановлення місцевих податків і зборів на території населених пунктів Шпиківської селищної ради» (далі – проект рішення 1), «Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки на території Шпиківської селищної ради» (далі – проект рішення 2), «Про затвердження Положення про передачу в оренду майна, що є комунальною власністю Шпиківської селищної ради» (далі – проект рішення 3) та «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Шпиківської селищної ради» (далі – проект рішення 4) та документи, що надані до них листом Шпиківської селищної ради Вінницької області.

За результатами проведеного аналізу проектів рішень, експертних висновків постійних депутатських комісій Шпиківської селищної ради з питань освіти, культури, молоді і спорту, охорони здоров'я, депутатської етики, законності та правопорядку, соціального захисту, материнства і дитинства, а також аналізів регуляторного впливу до проектів рішень на відповідність вимогам статі 4 Закону, повідомляємо.

*Щодо проекту рішення 1.*

Податковий кодекс України (далі – Кодекс) регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, визначає вичерпний



Державна регуляторна служба України

ВІХ №4145/0/20-21 від 01.07.2021



АСУД "ДОК ПРОФ З"

ВІХ №4145/0/20-21 від 01.07.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00



перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

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, а їх встановлення здійснюється у порядку, визначеному Кодексом.

При цьому звертаємо увагу, що пунктом 7.3 статті 7 Кодексу визначено, що будь-які питання щодо оподаткування регулюються Кодексом і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства.

Водночас окремі положення проекту рішення потребують приведення у відповідність до вимог Кодексу, зокрема в наступному.

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

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.

Під час встановлення податку можуть передбачатися податкові пільги та порядок їх застосування.

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

Отже, пропонуємо у додатках 1 – 4 до проекту рішення 1 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.

2. У додатку 1 до проекту рішення 1 при встановленні ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, пропонуємо врахувати вимоги підпункту 266.2.2 пункту 266.2 статті 266 Кодексу, виключивши ставки податку на будівлі та споруди, які не є об'єктами оподаткування.

3. Відповідно до підпункту 266.5.1 пункту 266.5 статті 266 Кодексу ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій



громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

У додатку 1 до проекту рішення 1 встановлені різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки для фізичних та юридичних осіб.

Пропонуємо обґрунтувати встановлення зазначених ставок податку в аналізі регуляторного впливу до проекту рішення.

4. Зауважуємо, що Законом України від 05.12.2019 № 344-IX «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, у додатку 1 до проекту рішення 1 пропонуємо слово «інвалід» в усіх відмінках і формах числа замінити словами «особа з інвалідністю» у відповідному відмінку і числі.

5. При встановленні ставок земельного податку у додатку 2 до проекту рішення 1 пропонуємо врахувати вимоги статей 282 та 283 Кодексу у частині виключення земельних ділянок, які не підлягають оподаткуванню земельним податком.

6. Звертаємо увагу, що додатку 2 до проекту рішення 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.

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

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

Керуючись положеннями статті 293 Кодексу пропонуємо Шпиківській селищній раді розглянути можливість встановлення у додатку 4 до проекту рішення 1 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.



Враховуючи вищевикладене, проект рішення 1 не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням всіх прийнятних альтернатив.

*Щодо проекту рішення 2*

Керуючись вимогами підпункту 12.3.2 пункту 12.3 статті 12 Кодексу пропонуємо визначити елементи орендної плати, встановлені статтями 285-288 Кодексу.

Крім того, у додатку 1 до проекту рішення пропонуємо врахувати вимоги підпункту 285.5 статті 285 Кодексу, зокрема в частині, щоб річна сума платежу орендної плати не була меншою за розмір земельного податку відповідних земельних ділянок встановлених рішенням Шпиківської селищної ради.

Пропонуємо обґрунтувати ставки орендної плати, що встановлюються у відсотках до грошової оцінки в залежності від цільового призначення земель в АРВ до проекту рішення.

*Щодо проекту рішення 3.*

Проектом рішення 3 пропонується затвердити Положення про оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Шпиківської селищної ради (додається).

Водночас у проекті рішення 3 відсутній додаток, яким затверджується Положення про оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Шпиківської селищної ради.

Разом з тим, зауважуємо, що правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, а також передачею права на експлуатацію такого майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна регулюються Законом України від 03.10.2019 № 157 «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157).

Статтею 2 Закону № 157 визначено, що передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону. Галузеві особливості оренди комунального майна можуть встановлюватися виключно законами.

Частиною другою статті 5 Закону № 157 визначено, що порядок передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду визначається Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією.

Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483



«Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Порядок передачі майна в оренду).

Положеннями Закону № 157 також визначено, що рішеннями представницьких органів місцевого самоврядування додатково можуть визначатися особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені цим Законом, з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Так, рішенням органу місцевого самоврядування відповідно до вимог Закону № 157 та Порядку передачі майна в оренду, зокрема можуть визначатися:

- додаткові критерії включення об'єктів до Переліку другого типу, а також додаткові критерії включення до одного з Переліків, включення яких до одного з Переліків відбувається на підставі рішення представницького органу місцевого самоврядування;

- встановлення вимоги про погодження з представницьким органом місцевого самоврядування або визначеними ним органами змісту оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, у тому числі інформації про додаткові умови оренди певних видів майна, до моменту його розміщення в електронній торговій системі у випадках, визначених таким представницьким органом;

- додаткові умови оренди єдиного майнового комплексу (зокрема, для проведення консультацій уповноважений орган управління може утворити робочу групу, до складу якої може включити представника балансоутримувача і, за згодою, представників орендодавця, заявника, або представницького органу місцевого самоврядування або визначеного ним органу);

- визначення відповідно до Порядку передачі майна в оренду особи з якою укладається договір оренди у разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, від осіб, які мають право на отримання в оренду майна без проведення аукціону;

- додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, які отримують право на отримання в оренду державного та комунального майна без проведення аукціону;

- особливості визначення умов передачі майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування, укладення договорів оренди з урахуванням особливостей, встановлених Порядком передачі майна в оренду;

- визначення випадків, у яких рішення про продовження договору оренди комунального майна, передбаченого частиною другою статті 18 Закону № 157, та рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймаються орендодавцем або представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеними ним органами;

- покладення на орендаря обов'язку подачі додаткових документів разом із заявою про продовження договору оренди, що продовжується відповідно до частини другої статті 18 Закону № 157;



- особливості передачі майна в суборенду, в тому числі такі, що стосуються передачі в суборенду пам'яток архітектури та містобудування, які перебувають в орендному користуванні переможця аукціону на право довгострокової пільгової оренди занедбаних пам'яток архітектури і містобудування, порядок розподілу плати за суборенду, випадки, коли плата за суборенду може залишатися у розпорядженні орендаря.

*Щодо проекту рішення 4.*

Згідно з пунктом першим проекту рішення 4 передбачається затвердити Методику розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Шпиківської селищної ради (далі – проект Методики).

Згідно із вимогами статті 2 Закону № 157 передача в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до вимог цього Закону.

Частиною другою статті 17 Закону № 157 встановлено, що орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування - щодо комунального майна.

У разі, якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 630.

Особливості передачі в оренду комунального майна, передбачені Законом № 157 додатково можуть визначатися рішенням представницьких органів місцевого самоврядування з урахуванням вимог і обмежень, передбачених цим Законом і Порядком передачі майна в оренду.

Водночас, запропонований розробником проект Методики не у повній мірі відповідає вимогам Закону № 157 в частині їх неузгодженості.

1. Відповідно до вимог частини сьомої статті 18 Закону № 157 договори, що продовжуються відповідно до частини другої статті 18, продовжуються на тих самих умовах, на яких були укладені договори оренди, що продовжуються, з урахуванням вимог цього Закону та Порядку передачі майна в оренду.

Орендна плата за договором, який може бути продовжений відповідно до частини другої цієї статті, встановлюється одним із таких способів:

на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;

на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному цим Законом та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що



продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо в проекті Методики передбачити вимоги абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону № 157.

2. Відповідно до частини третьої статті 15 Закону № 157 підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, заборонено укладати договори суборенди щодо цього майна. Пропонуємо врахувати зазначені вимоги у пункті 17 проекту Методики.

3. Пункт 14 проекту Методики пропонуємо узгодити з назвою проекту Методики.

Надані розробником *аналізи регуляторного впливу до проектів рішень 1-2 та 4* (далі – АРВ 1, АРВ 2, АРВ 3), не в повній мірі відповідає 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).

В АРВ 1 та АРВ 2 не обґрунтовані розміри ставок податків і розміри ставок орендної плати, які встановлюються проектом рішення для суб'єктів господарювання, а також не наведений алгоритм їх визначення.

У розділі III АРВ 2, АРВ 4 розробник при визначенні альтернативних способів досягнення цілей не проаналізував вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Також, розробником не наведено жодних розрахунків витрат суб'єктів господарювання, яких вони зазнають як внаслідок впровадження проекту рішення, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

При описі Альтернативи 1 у розділі III АРВ 4 розробник зазначив, що при неприйнятті регуляторного акту, процедура передачі в оренду стане непрозорою та тривалою в часі.

Положення Закону № 157 не містять обов'язку прийняття органами місцевого самоврядування Порядку передачі в оренду комунального майна, Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремо індивідуально визначеного майна. Натомість у зазначених положеннях Закону № 157 визначено можливість застосування органом місцевого самоврядування нормативно-правових актів, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Альтернатива 1 і Альтернатива 2 у розділі III АРВ 4 є тотожними.

Окремо наголошуємо, що АРВ 4 не наповнений інформацією щодо суб'єктів господарювання, на яких справлятиме вплив проект рішення.



У зв'язку з неналежним опрацюванням вказаних розділів АРВ 2, АРВ 4, розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу, як передбачено розділом IV додатка 1 до Методики.

У розділі VIII АРВ 2 розробником не дотримано вимоги пункту 10 Методики, відповідно до якого прогностичні значення показників результативності регуляторного акта встановлюються протягом різних періодів після набрання чинності актом.

Також потребує доопрацювання розділ VIII АРВ 4, всі показники результативності мають бути визначені у кількісному виразі.

У розділі IX АРВ1 розробник не визначив конкретні строки проведення повторного та не передбачив проведення періодичного відстеження результативності дії проекту рішення.

Враховуючи, що рішення набирає чинність з 01.01.2022 та згідно вимог підпункту 12.3.3 пункту 12.3 статті 12 Кодексу діють до прийняття нового рішення, то у такому випадку відповідно до вимог статті 10 Закону повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюється через рік з дня набрання ним чинності або набрання чинності більшістю його положень, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом або більшістю його положень, якщо рішенням регуляторного органу, який прийняв цей регуляторний акт, не встановлено більш ранній строк, а періодичні відстеження результативності регуляторного акта здійснюються раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта, у тому числі і в разі, коли дію регуляторного акта, прийнятого на визначений строк, було продовжено після закінчення цього визначеного строку.

Порушення розробником вимог Закону та Методики в частині визначення заходів з відстеження результативності регуляторного акта не дозволить в подальшому належним чином провести відстеження його результативності, як передбачено статтею 10 Закону.

Отже, пропонуємо у розділі IX АРВ 1 визначити конкретні строки проведення повторного та передбачити проведення періодичного відстеження.

Стосовно розрахунків, наведених розробником у додатку 2 до АРВ 1 і АРВ 2 повідомляємо, що витрати на процедури офіційного звітування, на перевірки, витрати на адміністрування податку не передбачені вимогами проекту рішення, а визначені Кодексом, а отже не потребують розрахунку в АРВ.

Враховуючи, що термін дії проекту рішення 2 та 4 необмежений, то розрахунки витрат, які понесуть суб'єкти господарювання в результаті прийняття проекту рішення необхідно здійснити за наступний рік і за 5 років відповідно до вимог Методики.

Крім того, бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого й середнього підприємництва та бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів малого і мікропідприємництва в АРВ 1, АРВ 2 не здійснюються.





Таким чином, у зв'язку з неналежною підготовкою АРВ, зокрема з відсутністю у ньому усієї необхідної інформації, числових даних та розрахунків, розробником не доведена відповідність проекту рішення принципам державної регуляторної політики, зокрема таким, як збалансованість - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, та ефективність - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторних актів максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

Враховуючи вищевикладене, привести проекти рішень Шпиківської селищної ради Тульчинського району Вінницької області «Про встановлення місцевих податків і зборів на території населених пунктів Шпиківської селищної ради», «Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки на території Шпиківської селищної ради», «Про затвердження Положення про передачу в оренду майна, що є комунальною власністю Шпиківської селищної ради» та «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що є комунальною власністю Шпиківської селищної ради» у відповідність до вимог чинного законодавства України, згідно з наданими зауваженнями та пропозиціями, а також аналізу їх регуляторного впливу – 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**

