



## 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.

### Фонд комунального майна Южненської міської ради Одеської області

просп. Григорівського десанту, 18,  
м. Южне, Одеська обл., 65481

*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 Южненської міської ради Одеської області «Про затвердження Положення про диференційовані ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Южненської територіальної громади Одеського району Одеської області» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Фонду комунального майна Южненської міської ради Одеської області від 11.11.2021 № 1012/20-01-32.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань бюджету, фінансово-економічної, інвестиційної політики та підприємництва та постійної комісії з питань адміністративно-територіального устрою, земельних відносин та охорони навколишнього середовища, а також аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

Проектом рішення передбачається затвердити: Положення про диференційовані ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Южненської територіальної громади Одеського району Одеської області (далі – проект Положення).

Згідно із пунктом 1.1 розділу 1 проекту Положення воно розроблено з метою стимулювання та спонукання землекористувачів до використання земельних ділянок за цільовим призначенням та зменшення на території громади кількості об'єктів незавершеного будівництва, запровадження прозорого підходу до встановлення диференційованих відсотків від нормативної грошової оцінки при встановленні (зміні, перегляді) розміру орендної плати.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №8713/0/20-21 від 20.12.2021



Пунктом 1.2 розділу 1 проекту Положення визначено, що це Положення розроблено відповідно до вимог Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду), «Про регулювання містобудівної діяльності», інших нормативних актів.

Відповідно до вимог пункту 1.3 розділу 1 проекту Положення воно регламентує *принципи встановлення розміру орендної плати за землю, процедуру встановлення розміру орендної плати за землю, зміну розміру орендної плати, порядок внесення орендної плати.*

Пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішується відповідно до закону питання регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 3 Земельного кодексу України (далі – Земельний кодекс) земельні відносини регулюються Конституцією України, цим кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Статтею 12 Земельного кодексу визначені повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, зокрема надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього кодексу; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до частин першої та дев'ятої статті 93 Земельного кодексу право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Згідно із статтею 21 Закону про оренду 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).

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

Підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу визначено, що 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.

Пунктом 288.4 статті 288 Податкового кодексу визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.



Підпунктом 288.5 статті 288 Податкового кодексу визначені граничні розміри орендної плати за земельні ділянки, в тому числі і за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Відповідно до вимог підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 285 Податкового кодексу розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку.

Отже, при встановленні ставок орендної плати пропонуємо врахувати вимоги підпункту 285.5 статті 285 Податкового кодексу, зокрема в частині, щоб річна сума платежу орендної плати не була меншою за розмір земельного податку відповідних земельних ділянок, встановлених рішенням Южненської міської ради.

Враховуючи викладене вище, законодавством України встановлено процедуру визначення, формування та розрахунку розмірів орендної плати за землю; форму договору оренди землі; умови договору оренди землі; порядок укладення договору оренди землі; строк дії договору оренди землі; порядок зміни, припинення чи розірвання договору оренди землі тощо.

В той же час чинним законодавством України не передбачено повноважень органів місцевого самоврядування врегульовувати питання, визначені у проекті Положення.

Згідно із 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.

Отже, пропонуємо Южненській міській раді Одеської області розробити проект рішення, в якому встановити ставки орендної плати з урахуванням вимог статті 288 Податкового кодексу.

Підсумовуючи наведене вище, проект рішення Южненської міської ради Одеської області «Про затвердження Положення про диференційовані ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Южненської територіальної громади Одеського району Одеської області» не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, а саме з принципом доцільності – обґрунтована необхідність запровадження державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми.

**Голова Державної  
регуляторної служби України**

**Олексій КУЧЕР**

