



**ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ  
(ДРС)**

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

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Сторожинецька міська рада  
Чернівецького району  
Чернівецької області**

вул. Чернівецька, 6 А,  
м. Сторожинець,  
Чернівецький район,  
Чернівецька обл., 59000  
[zemlevpor-stor-otg@ukr.net](mailto:zemlevpor-stor-otg@ukr.net)

*Щодо проекту акта*

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» опрацювала проект рішення Сторожинецької міської ради Чернівецького району Чернівецької області «Про встановлення відсоткових ставок орендної плати за землю» (далі – проект рішення) та документи, надані до нього листом Сторожинецької міської ради Чернівецького району Чернівецької області від 27.12.2022 № 4372.

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.

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

Відповідно до частини другої статті 21 Закону про оренду землі розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні



Державна регуляторна служба України

№ 204/20-23 від 18.01.2023

Підписав: Кучер Олексій Володимирович

Сертифікат: 4FD4BFDE9E1BAF3A040000088690000DF390100

Дійсний: з 14.06.2022 19:27:10 по 14.06.2023 19:27:10

ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Статтею 13 Закону про оренду землі передбачено, що договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до частини другої статті 16 Закону про оренду землі 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 земельних торгів.

Відповідно до норм статей 125 та 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, а право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Положення Податкового кодексу України регулюють відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначають перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Згідно із підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Відповідно до абзацу першого пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, а згідно із абзацом четвертим пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України – договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Пунктом 288.4 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Статтею 14 Закону про оренду землі також визначено, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України

від 03.03.2004 № 220 (далі – Типовий договір оренди землі), у якому визначені основні вимоги до укладання такого договору. Пунктом 9 Типового договору оренди землі визначено, що розмір орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності вноситься у грошовій формі із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а у разі оренди земельних ділянок відповідно до підпункту 2 пункту 27 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України – із зазначенням середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області.

Форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди земель».

Пункт 285.5 статті 285 Податкового кодексу України визначає граничні розміри орендної плати за земельні ділянки, у тому числі і за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Отже законодавством визначена процедура встановлення, формування та розрахунку розмірів орендної плати за землю, а додаткових повноважень місцевих рад щодо затвердження відсоткових ставок орендної плати за землю не передбачено.

Відповідно до 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.

Таким чином, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами доцільності – обґрунтування необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, та адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

ДРС з метою оперативної комунікації органів місцевого самоврядування щодо питань провадження регуляторної діяльності в умовах воєнного стану підготувала відповідні роз’яснення, розміщені на офіційному вебсайті <http://www.drs.gov.ua> у рубриці «Регуляторна політика» (підрубрика «Роз’яснення»).

**Голова Державної  
регуляторної служби України**

**Олексій КУЧЕР**