



## 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.

**Михайлівська селищна рада**  
**Михайлівського району**  
**Запорізької області**  
вул. Центральна, 22,  
смт Михайлівка, Михайлівський  
район, Запорізька обл., 72002

*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 Михайлівської селищної ради Михайлівського району Запорізької області «Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки» (далі – проект рішення) та документи, що надані до нього листом Михайлівської селищної ради Михайлівського району Запорізької області від 18.05.2020 № 391.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії Михайлівської селищної ради з питань регулювання земельних відносин та охорони навколишнього середовища та аналізу регуляторного впливу до проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

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.

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.

Державна регуляторна служба України

ВИХ №4680/0/20-20 Від 07.07.2020

Мунтянов Олександр Степанович



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 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 ПКУ).

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України (далі – 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.

Відповідно до пункту 288.1 статті 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, договір оренди державної і комунальної власності укладається за типовою формою затвердженою постанови Кабінету Міністрів України. Пунктом 288.4 статті 288 ПКУ визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Типовим договором оренди землі, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 №, визначені основні вимоги до укладання такого договору.

Відповідні форми розрахунку орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди земель».

При цьому пунктом 288.5. статті 288 ПКУ визначаються межі розміру річної суми платежу з орендної плати.

Отже, законодавством України визначений порядок формування та розрахунку розмірів, орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.

Отже, чинним законодавством України не передбачена можливість та/або необхідність затвердження органами місцевого самоврядування порядку встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки та фіксованих ставок орендної плати у відсотках від нормативної грошової оцінки землі.

Таким чином, проект рішення не узгоджується із вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципами доцільності – обґрунтована необхідність запровадження 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.

**Т. в. о. Голови Державної  
регуляторної служби України**

**Олег МІРОШНІЧЕНКО**

