

Пропозиції
Державної податкової служби України
до проєкту Закону України «Про внесення змін до
статті 93 Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду
землі» (щодо підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок,
земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення)»,
внесеного на розгляд Верховної Ради України
народним депутатом України Дубінським Олександром,
реєстраційний номер 4063 від «07» вересня 2020 року
перше читання

1. Проєкт Закону України «Про внесення змін до статті 93 Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» (щодо підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення)» (далі – законопроєкт) Державною податковою службою України підтримується за умови доопрацювання.

2. Законопроєктом пропонується внести зміни до частини одинадцятої статті 93 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) та частини третьої статті 19 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161), відповідно до яких строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства визначатиметься за згодою сторін.

Водночас частина друга статті 21 Закону № 161 доповнюється положеннями, згідно з якими розмір орендної плати за землю для земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян, встановлюватиметься у договорі оренди в розмірі не менше 7 відсотків визначеної відповідно до законодавства нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

На сьогодні строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років.

А 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).

Запропоноване законопроєктом законодавче визначення граничної нижньої межі розміру орендної плати за земельні ділянки, земельні частки (паї) сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадян, крім прогнозованого автором підвищення захисту інтересів власників таких земельних ділянок, земельних часток (паїв) у зв'язку з унеможливленням встановлення орендарями заниженого рівня орендної плати, може також позитивно вплинути на податкові надходження від податку на доходи фізичних

осіб та військового збору внаслідок оподаткування, відповідно до вимог розділу IV «Податок на доходи фізичних осіб» та підрозділу 1 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, такої орендної плати, отриманої фізичними особами.

Водночас слід зазначити, що частиною другою статті 22 глави 5 «Землі сільськогосподарського призначення» ЗКУ встановлено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

несільськогосподарські угіддя.

Запропоноване встановлення граничної нижньої межі орендної плати за земельні ділянки, земельні частки (паї) сільськогосподарського призначення, які є власністю громадян, у розмірі не менше 7 відсотків нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення потребує чіткого законодавчого визначення, яка нормативно-грошова оцінка маєтєся на увазі автором: нормативно-грошова оцінка конкретних земельної ділянки, земельної частки (паю) або відповідного виду земельних угідь по області тощо.

Крім того, згідно з частиною п'ятою статті 5 Закону України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV «Про оцінку земель» (далі – Закон № 1378) нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванні ними за законом, так і випадків спадкуванні ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Тобто використання нормативної грошової оцінки у випадках, передбачених законопроектом, Законом № 1378 не передбачено.

Отже, реалізація вказаної пропозиції містить ризики порушення конституційного принципу верховенства права (частина перша статті 8 Конституції України), одним з елементів якого є правова визначеність положень законів та інших нормативно-правових актів.

За правовою позицією Конституційного Суду України, викладеною в абзаці другому підпункту 5.4 пункту 5 мотивувальної частини рішення від 22.09.2005 № 5-рп/2005, із конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності і недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі (рішення Конституційного Суду України від 08.06.2016 № 3-рп/2016).

Таким чином, вказана пропозиція потребує доопрацювання з метою недопущення неоднозначного (множинного) її трактування орендодавцями, орендарями тощо.

**Заступник Голови
Державної податкової служби України**



Євген ОЛЕЙНІКОВ