

**Експертний висновок**  
**Міністерства фінансів України до законопроекту**  
**згідно зі статтею 27 Бюджетного кодексу України**

**1. Назва законопроекту**

Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо особливості регулювання земельних відносин для забезпечення швидкої реалізації інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період» (реєстр. № 7711 від 29.08.2022), поданий Кабінетом Міністрів України.

**2. Завдання законопроекту**

Законопроект розроблено з метою забезпечення відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період (становить 10 років від дати припинення або скасування воєнного стану) і спрямовано на усунення адміністративних бар'єрів задля швидкої реалізації інвестиційних ініціатив.

Проектом Закону, який набиратиме чинності з дня, наступного за днем його опублікування, передбачено внесення змін і доповнень до:

- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про інвестиційну діяльність»;
- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закону України «Про землеустрій»;
- Закону України «Про оренду землі»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зокрема, пунктом 1 розділу I законопроекту передбачено внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України в частині доповнення його нормами, згідно з якими:

- реалізація інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період, відбувається поза межами міст обласних центрів та м. Києва і Севастополя на землях сільськогосподарського призначення та/або землях промисловості;

- зазначені інвестиційні проекти передбачають будівництво будівель і споруд об'єктів промисловості, крім об'єктів (полігонів) побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;

- для реалізації вищезазначених інвестиційних проектів передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду допускатиметься без проведення земельних торгів;

- визначаються умови договору оренди земельних ділянок, наданих для реалізації відповідних інвестиційних проектів, у частині встановлення розмірів орендної плати для таких суб'єктів;

- зміна цільового призначення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення на землі промисловості відбувається без сплати втрат сільськогосподарського виробництва та без відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам.



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат [58E2D9E7F900307B040000021BE2F006787A600](#)

Підписувач [Кава Олександр Степанович](#)

Дійсний з [27.07.2022 14:37:36](#) по [27.07.2024 14:37:36](#)

Міністерство фінансів України



06050-04-3/21715 від 23.09.2022

### **3. Оцінка впливу на показники бюджетів**

Реалізація норм законопроекту матиме вплив на показники місцевих бюджетів.

Так, відповідно до статті 69-1 Бюджетного кодексу України до надходжень спеціального фонду місцевих бюджетів належать, зокрема, кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Водночас проектом Закону пропонується доповнити пункт 27 Перехідних положень Земельного кодексу України новим підпунктом 29, згідно з яким передбачено, зокрема, що зміна цільового призначення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення на землі промисловості відбуватиметься без сплати втрат сільськогосподарського виробництва та без відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам.

### **4. Вартісна величина впливу на показники бюджетів**

У зв'язку з відсутністю показників для обрахунку відповідних положень проекту Закону спрогнозувати обсяги втрат місцевих бюджетів не можливо.

### **5. Пропозиції щодо можливостей фінансового забезпечення у відповідному бюджетному періоді законопроекту у разі його прийняття**

Реалізація законопроекту може вплинути на показники місцевих бюджетів, проте пропозицій щодо можливостей фінансового забезпечення у відповідному бюджетному періоді до проекту Закону не надано.

### **6. Пропозиції щодо відповідності законам, що регулюють бюджетні відносини**

Всупереч статті 27 Бюджетного кодексу України суб'єкт права законодавчої ініціативи не додав до проекту Закону фінансово-економічного обґрунтування (включаючи відповідні розрахунки).

### **7. Пропозиції щодо доцільності прийняття законопроекту**

Законопроектом пропонується внести зміни до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, яким пропонується доповнити нормами, зокрема, щодо особливостей умов договору оренди земельних ділянок, наданих для реалізації інвестиційних проектів, у частині встановлення розмірів орендної плати для таких суб'єктів, а саме:

- на загальних засадах, визначених Податковим кодексом України, – у разі наявності нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- на рівні земельного податку, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування з урахуванням статті 277 Податкового кодексу України, – у разі відсутності нормативної грошової оцінки земельної ділянки, з подальшим переглядом такого розміру після набрання чинності рішенням органів місцевого самоврядування щодо затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- на рівні земельного податку, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування з урахуванням статті 277 Податкового кодексу України, – у разі, якщо відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, не підписав договору оренди землі у визначений строк.

Згідно з пунктом 2.1 статті 2 та пунктом 7.3 статті 7 розділу I Податкового кодексу України (далі – Кодекс) будь-які питання оподаткування регулюються Кодексом і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення про внесення змін до Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства.

Отже, питання встановлення особливостей умов договору оренди для окремих платників у частині визначення розміру орендної плати не є предметом розгляду законопроекту.

Водночас слід зазначити, що орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності є складовою плати за землю, яка справляється відповідно до Кодексу і належить до місцевих податків і зборів. Зокрема, згідно з пунктом 288.1 статті 288 Кодексу підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, укладений з органами виконавчої влади або з органами місцевого самоврядування. Відповідно до пункту 288.4 статті 288 Кодексу розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку та не перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки (пункт 288.5 статті 288 Кодексу).

Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

Отже, органи місцевого самоврядування під час укладення відповідних договорів на підставі законодавчо наданого права можуть встановити розмір орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної форми власності для окремих категорій юридичних осіб, зокрема для визначених законопроектом категорій юридичних осіб на економічно обґрунтованому рівні.

Водночас зазначаємо, що відповідно до статті 71 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи виконавчої влади, їх посадові особи не мають права втручатися в законну діяльність органів та посадових осіб місцевого самоврядування, а також вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до повноважень органів та посадових осіб місцевого самоврядування, крім випадків виконання

делегованих їм радами повноважень, та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

Ураховуючи вищевикладене, положення підпункту 2 пункту 1 розділу I законопроекту у частині норм щодо визначення розмірів орендної плати не підтримуються.

Також змінами до Земельного кодексу України передбачається, зокрема, доповнити його нормами, згідно з якими:

- для реалізації вищезазначених інвестиційних проектів передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду допускатиметься без проведення земельних торгів;

- зміна цільового призначення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення на землі промисловості відбувається без сплати втрат сільськогосподарського виробництва та без відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам.

Оскільки реалізація таких норм може призвести до недонаходжень до місцевих бюджетів (орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності є складовою плати за землю, яка справляється відповідно до Кодексу і належить до місцевих податків і зборів; відповідно до статті 69-1 Бюджетного кодексу України кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва зараховуються до спеціального фонду місцевих бюджетів), вважається доцільним у законопроекті виключити ці норми.

Водночас законопроект потребує доповнення фінансово-економічними розрахунками.

Ураховуючи вищезазначене, проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо особливості регулювання земельних відносин для забезпечення швидкої реалізації інвестиційних проектів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період» (реєстр. № 7711 від 29.08.2022) потребує доопрацювання.

**Заступник Міністра  
фінансів України**

**Олександр КАВА**