

## ПРОПОЗИЦІЇ

Міністерства аграрної політики та продовольства України  
до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України  
та інших законодавчих актів України щодо уточнення деяких положень,  
пов'язаних з визначенням розміру орендної плати за землю»  
(далі – проект Закону)

внесений народним депутатом України Володимиром Морозом  
реєстраційний номер 11287 від 24.05.2024

до першого читання

1. Мінагрополітики не підтримує проект Закону.

2. Проектом Закону вносяться зміни до абзацу першого пункту 288.5. статті 288 Податкового кодексу України, відповідно до яких пропонується визначити, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди та обчислюється у відсотках від нормативної грошової оцінки землі, що виражений у грошовому еквіваленті на дату укладення договору оренди, з урахуванням особливостей, визначених підпунктами 288.5.1 – 288.5.5. пункту 288.5. статті 288 Податкового кодексу України.

Також проектом Закону пропонується доповнити статтю 21 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) новою частиною, згідно з якою розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди та обчислюється у відсотках від нормативної грошової оцінки землі, що виражений у грошовому еквіваленті на дату укладення договору оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку, визначеного відповідно до Податкового кодексу України.

Відповідно до пояснювальної записки до проекту Закону основною метою розробки проекту Закону є уточнення положень законодавства України, пов'язаних з визначенням розміру орендної плати за землю з прив'язкою до нормативної грошової оцінки.

Слід зазначити, що статтями 1 та 3 Закону визначено, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Статтею 13, частинами першою та другою статті 15 Закону визначено, 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.

Істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

дата укладення та строк дії договору оренди;



UB  
Міністерство аграрної політики та продовольства України  
№11-6010-2024 від 05.06.2024  
КЕП: Висоцький Т. М. 05.06.2024 14:03  
26B2648ADD3032E104000000096132002464AA00

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Частинами першою – третьою статті 21 Закону встановлено, 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 Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до абзацу першого пункту 289.1. статті 289 Податкового кодексу України для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства.

Відповідно частини першої статті 13 Закону України «Про оцінку земель» проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є обов'язковим у разі, зокрема, визначення розміру земельного податку, розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

З огляду на вищезазначене, застосування нормативної грошової оцінки при встановленні розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності не відповідає правовим засадам, визначеним Законом, разом з цим питання застосування нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності врегульовано законодавством та не потребує додаткового уточнення.

**Виконуючий обов'язки  
Міністра аграрної політики  
та продовольства України**

**Тарас ВИСОЦЬКИЙ**

\_\_\_\_\_ 2024 р.