

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

**1. Назва законопроекту**

Проект 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» (реєстр. № 11287 від 24.05.2024), поданий народним депутатом України Морозом В. В.

**2. Завдання законопроекту**

Законопроектом запропоновано внести до Податкового кодексу України (далі – Кодекс) та до Закону України «Про оренду землі» такі зміни:

до пункту 288.5 статті 288 Кодексу, яким визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, а також граничні розміри річної суми платежу, внести редакційні зміни, доповнивши, що розмір такої плати обчислюється у відсотках від нормативної грошової оцінки землі, що виражений у грошовому еквіваленті на дату укладення договору оренди;

статтю 21 Закону України «Про оренду землі» доповнити частиною другою такого змісту: «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.».

**3. Оцінка впливу на показники бюджетів**

Реалізація норм законопроекту не впливатиме на показники державного та місцевих бюджетів.

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

Реалізація норм законопроекту не потребує додаткових витрат із бюджету.

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

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

Законопроект не містить норм, що суперечать законодавству, яке регулює бюджетні відносини.



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат [3FAA9288358EC0030400000A2FE2E000B35B000](#)

Підписувач [Улютін Денис Валерійович](#)

Дійсний з [18.01.2023 0:00:00](#) по [17.01.2025 23:59:59](#)

Міністерство фінансів України



11230-03-3/17586 від 07.06.2024

## **7. Пропозиції щодо розгляду законопроекту**

Статтею 289 Кодексу передбачено, що для визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Так, статтею 288 Кодексу, якою регулюються питання справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначено граничні розміри такої плати, які встановлюються у відсотках до нормативної грошової оцінки.

Відповідно до пункту 288.1 цієї статті підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Так, Типову форму договору оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі». Однією з істотних умов договору є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальність за її несплату.

Пунктом 5 Типового договору передбачено, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки зазначається на дату укладання договору в грошовому еквіваленті.

Пунктом 9 Типового договору визначено, що орендну плату вносить орендар у грошовій формі, де, зокрема, щодо земельних ділянок державної або комунальної власності зазначається відсоток суми нормативної грошової оцінки.

Також пунктом 13 Типового договору передбачено, що розмір орендної плати переглядається у випадках, передбачених законом, зокрема у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності.

Отже, питання встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності у відсотках від нормативної грошової оцінки землі, що виражений у грошовому еквіваленті на дату укладення договору оренди, а також обов'язок щодо перегляду розміру орендної плати у разі зміни нормативної грошової оцінки законодавчо врегульовані та не потребують внесення змін.

Запропонована зміна до статті 21 Закону України «Про оренду землі» стосовно встановлення умови щодо розміру річної суми оренди, який не може бути меншим за розмір земельного податку, визначеного відповідно до Кодексу, не пов'язана з оподаткуванням, а стосується міжсуб'єктних відносин.

Так, відповідно до норм Цивільного кодексу України передача земельних часток (паїв) в оренду однією фізичною / юридичною особою – власником земельної ділянки іншій фізичній / юридичній особі здійснюється на підставі цивільно-правових договорів, у яких розмір, умови і строки внесення орендної плати встановлюються *за згодою сторін* у договорі оренди.

Водночас статтею 21 Закону встановлено, що 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 Кодексу).

Отже, умова щодо розміру річної суми оренди, який не може бути меншим за розмір земельного податку, визначеного відповідно до Кодексу, не є предметом регулювання цією статтею.

З огляду на зазначене, проєкт 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» (реєстр. № 11287 від 24.05.2024) не підтримано.

**Перший заступник Міністра  
фінансів України**

**Денис УЛЮТІН**