

**Платформа «Місцеві бюджети та фінанси»
Асоціації об'єднаних територіальних громад**

Шановні Голови Громад, пропонуємо вашій увазі наступний Інформаційний лист Асоціації!

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ № 3

Питання застосування нової загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

З 1 січня 2019 року набула чинності нова загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, завдяки якій зникає необхідність складання технічної документації з нормативної грошової оцінки для окремих ділянок сільськогосподарського призначення.

У відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів було проведено протягом 2018 року на площі у 35 млн га.

Всі отримані дані розміщено на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (<https://ngo.land.gov.ua/uk/about/>). На сайті є можливість онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки як зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок, так і несформованих об'єктів. Асоціація ОТГ повідомляє, що дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються у вигляді Витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, відповідно до статті 20 **Закону України «Про оцінку земель»**. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (стаття 23).

Законом України від 06.10.1998 року за №161 «Про оренду землі» передбачено наступне:

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), (статті 21).

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі (стаття 22).

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини. (Стаття 23).

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року за №220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» (із змінами) затверджено Типовий договір оренди землі. Пунктом 13 Типового договору передбачено, що **розмір орендної плати переглядається у разі:** зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами; **зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;** в інших випадках, передбачених законом. Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

У відповідності до розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» забезпечений процес формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в межах, визначених перспективним планом формування територій громад, шляхом проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності з подальшою передачею зазначених земельних ділянок у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад згідно із статтею 117 Земельного кодексу України. **До повноважень об'єднаних територіальних громад (як орендодавця) входить перегляд та внесення змін до укладених договорів оренди землі щодо істотних умов договору в частині розміру орендної плати (зміна розміру відсоткової ставки).**

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (стаття 288.5 Податкового Кодексу України).

Для інформації.

На сайті Державної фіскальної служби України надається Інформація про нормативну грошову оцінку земель (за даними офіційного веб-сайту Держгеокадастру), за посиланням:
<http://sfs.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html>. А саме:

ДОДАТКОВІ МАТЕРІАЛИ

- Інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, 01.07.2017
- Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2018
- Інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, 01.10.2018
- Інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, 01.01.2019 .

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок розробляється для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

**З повагою, Голова Платформи Юрій Бова
та Модератор Платформи Ольга Базарна!**