

НОВІ ПРАВИЛА.

ВПЛИВ НА ДОХОДИ
ГРОМАД.

АЛГОРИТМ ДІЙ ОМС
ЩОДО ВПЛИВУ
ЗМІНИ НГО НА
ЧИННІ ДОГОВОРИ
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.

ЗМЕНШЕННЯ
СТАВКИ ОРЕНДНОЇ
ПЛАТИ.

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ У 2026 РОЦІ

НОВІ ПРАВИЛА

Методика – нова, Закон – той самий.

Незмінно:

- періодичність оцінки;
- підстави для її проведення;
- документація з оцінки земель;
- процедура затвердження.

НОВІ ПРАВИЛА

Нове в Законі України «Про оцінку земель»:

«Стаття 23. Затвердження технічної документації з оцінки земель

Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації **(крім випадків, визначених частиною третьою цієї статті).**

НОВІ ПРАВИЛА

Рішенням органу місцевого самоврядування про надання в користування земельної ділянки комунальної власності для розгортання, експлуатації електронних комунікаційних мереж, для розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, трубопроводів, інших лінійних комунікацій також затверджується технічна документація з нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки або надається мотивована відмова у її затвердженні, крім випадку, якщо така технічна документація не розроблялася.

Рішення органу місцевого самоврядування про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної власності, переданої в користування для розгортання, експлуатації електронних комунікаційних мереж, для розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, або про надання мотивованої відмови у її затвердженні приймається протягом 14 днів з дня подання такої технічної документації на затвердження...».

(Зі змінами, внесеними Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» від 28.04.2021 № 1423-IX)

НОВІ ПРАВИЛА

Звідки береться НГО в ДЗК?

Проблеми отримання витягів з НГО.

Доля неоцінених ділянок.

ВПЛИВ ЗМІНИ НГО НА ЧИННІ ДОГОВОРИ ОРЕНДИ

«Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України» (п. 288.1 ПК України)

« ... (розмір орендної плати: у грошовій формі - у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності - із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки ...)...» (п. Типового договору оренди землі (постанова КМУ від 03.03.2004 №220))

ВПЛИВ ЗМІНИ НГО НА ЧИННІ ДОГОВОРИ ОРЕНДИ

Нормативна грошова оцінка земель устанавлюється шляхом затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка здійснюється відповідною сільською, селищною, міською радою. Зазначене імперативне регулювання унеможлиблює встановлення нормативної грошової оцінки земельних ділянок договором, зокрема договором між органом місцевого самоврядування і орендарем.

Отже, з моменту початку застосування відповідно до п. 271.2 ст. 271 ПК України нового розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності автоматично змінюються і права та обов'язки сторін договору оренди в частині розміру орендної плати, якщо він визначений у відсотковому співвідношенні до нормативної грошової оцінки. У таких правовідносинах немає обов'язку сторін вносити зміни до договору оренди шляхом укладення додаткової угоди, оскільки обов'язок сплачувати орендну плату відповідно до зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки виникає в орендаря з моменту початку застосування такої нормативної грошової оцінки.

Постанова ВП ВС від 5 червня 2024 року у справі №914/2848/22

ЗМЕНШЕННЯ СТАВКИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

«Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку».

(ст. 30 Закону України «Про оренду землі»)

ЗМЕНШЕННЯ СТАВКИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

«13. Розмір орендної плати переглядається _____ у разі:
(періодичність)

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».

(Типовий договір оренди землі)

ЗМЕНШЕННЯ СТАВКИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Висновки:

1. Принципово можна.
2. Ні, якщо право оренди набуто на торгах.
3. Обов'язково рішення сесії (п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).
4. Антикорупційні ризики.
5. Альтернатива – «воєнне» зменшення орендної плати.

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

Віктор Кобилянський

Адвокат

Голова комітету НААУ з питань аграрного,
земельного та довкілевого права

E-mail – vk@llo.com.ua

Viber, WhatsApp, Telegram - +380-67-4657398