

НГО та оренда землі

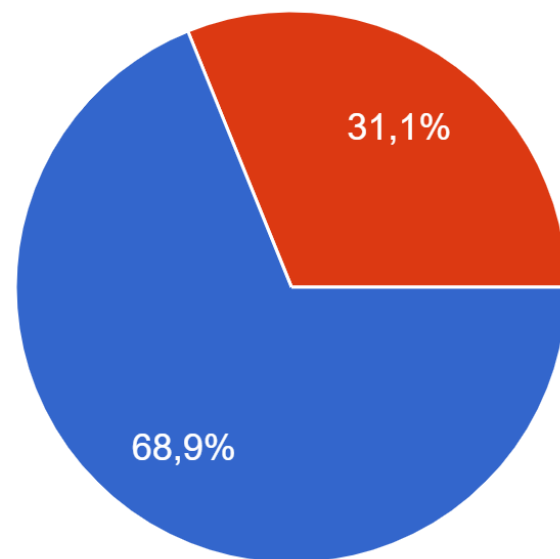
Практичні відповіді для територіальних громад

Поновлення договорів • орендна ставка • дії ОМС при зміні НГО • правила оновлення оцінки

Станом на 17 вересня 2026 року

Якщо так, в яку сторону?

453 відповіді



- Збільшення
- Зменшення

Чотири різні рішення, які часто змішують

02

НГО

База для податку,
орендної плати та
інших розрахунків.

Ставка

Відсоток від НГО або
інша погоджена
формула в межах
закону.

Договір

Визначає платіж,
строки, індексацію та
порядок перегляду.

Податкове рішення

Встановлює ставки
земельного податку і
пільги, але не замінює
договір оренди.

Ключова перевірка: що саме змінилося — база, ставка чи договірні умови?

Поновлення договору оренди

03

Договір укладений до 16.07.2020

- Перевірити стару редакцію ст. 33 Закону «Про оренду землі» та умови договору.
- Зафіксувати строк повідомлення і перелік документів.
- Розглянути звернення ради у межах повноважень та оформити рішення.

Договір укладений або змінений після 16.07.2020

- Перевірити наявність умови про поновлення в Державному реєстрі речових прав.
- Врахувати ст. 126¹ Земельного кодексу та винятки для державних і комунальних земель.
- Якщо потрібне нове волевиявлення ради, не підміняти його «мовчазною згодою».

Практика ОМС: вести календар закінчення договорів щонайменше за 12 місяців і не чекати останніх 30 днів.

Перевірка перед поновленням

04

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Строк і реєстрація | Дата завершення, запис про право, умова про поновлення. |
| 2 | Виконання договору | Борг, цільове використання, обмеження, стан ділянки. |
| 3 | Нова НГО | Чинний витяг, дата застосування, правильність кадастрових даних. |
| 4 | Умови на майбутнє | Ставка, формула, індексація, строк, перегляд і відповідальність. |
| 5 | Оформлення | Рішення ради, договір або додаткова угода, державна реєстрація права. |

Межі регулювання орендної ставки

05

Річна орендна плата

визначається договором

- ПКУ встановлює обов'язкові межі та спеціальні правила.
- Для земель, переданих на торгах, результат торгів визначає річну плату.
- Рішення ради не може одноосібно переписати чинний договір.

Безпечна модель договору

«Орендна плата становить ___ % чинної НГО земельної ділянки. У разі зміни НГО сума платежу перераховується з дати, визначеної законом, без зміни відсоткової ставки; сторони оформлюють уточнення розрахунку у погодженому порядку».

Формулу слід адаптувати до конкретної ділянки, торгів і чинних меж ст. 288 ПКУ.

Чи є рішення про ставки регуляторним актом

06

Відповідь залежить від предмета рішення, кола адресатів і способу його застосування.

Нормативне рішення загальної дії

Містить правила для невизначеного кола орендарів і розраховане на повторне застосування

Високий ризик визнання регуляторним актом

Індивідуальне рішення щодо конкретної ділянки

Реалізує повноваження власника у конкретних орендних відносинах

Зазвичай не є регуляторним актом

Рішення про місцеві податки

Приймається за спеціальною процедурою ПКУ

Не слід ототожнювати зі зміною договорів оренди

Зміна НГО: три договірні сценарії

07

Формула «% від чинної НГО»

Є сильні підстави для перерахунку за формулою. Перевірити дату застосування нової НГО та процедуру, закладену в договорі.

Фіксована сума + перегляд при зміні НГО

Надіслати пропозицію і проект додаткової угоди. За відмови оцінити судову перспективу.

Фіксована сума без умови перегляду

Автоматична заміна суми найбільш спірна. Рішення ради саме по собі не змінює договір.

Додаткова угода потрібна, коли змінюється істотна умова договору або цього прямо вимагає сам договір.

Алгоритм ОМС після зміни НГО

08

- 1 Отримати рішення про затвердження та підтвердити внесення відомостей до ДЗК
- 2 **Визначити дату, з якої оцінка застосовується для плати за землю**
- 3 Сформувати реєстр договорів і розподілити їх за типом формули
- 4 Розрахувати фінансовий вплив окремо за земельним податком і орендною платою
- 5 Надіслати орендарям повідомлення та проекти додаткових угод, де вони потрібні
- 6 Контролювати декларації, платежі, борг і претензійно-позовну роботу

Для плати за землю

- Рішення про НГО оприлюднюють у порядку, встановленому ПКУ.
- Загальне правило орієнтується на строк до 15 липня року, що передує бюджетному періоду.
- Порушення строку зазвичай переносить податкове застосування на наступний бюджетний період.

Для договору оренди

- Перевірити формулу договору та подію, з якою сторони пов'язали перерахунок.
- Не плутати дату затвердження документації з датою податкового застосування.
- Зменшення НГО потребує тієї самої юридичної дисципліни, що й збільшення.

Рішення після 15 липня не створює скороченого строку автоматично.

Загальні правила оновлення НГО

10

Що оцінюють	Землі в межах території громади або окрему сформовану ділянку у випадках, передбачених законом.
Хто замовляє	Орган місцевого самоврядування або інший уповноважений замовник.
Періодичність	Для земель населених пунктів та інших несільськогосподарських земель: не рідше ніж раз на 5–7 років. Для сільськогосподарських угідь: не рідше ніж раз на 5–7 років.
Методика	Постанова КМУ № 1147 з урахуванням змін 2026 року № 495 та № 676.
Завершення	Затвердження документації, внесення відомостей до ДЗК, оприлюднення та застосування у строки ПКУ.

Документація 2024 року після змін Методики 2026 року

11

Перед повторним поданням на затвердження потрібна письмова перевірка відповідності чинній Методиці.

- 1 Яка дата завершення та підписання документації?
- 2 Чи змінюють постанови № 495 і № 676 вихідні дані, коефіцієнти або результат?
- 3 Чи може розробник актуалізувати документацію без нового повного замовлення?
- 4 Чи проходить оновлений електронний документ внесення до ДЗК?

Рекомендація: отримати від розробника акт перевірки і, за потреби, оновлену редакцію технічної документації.

Як діяти, якщо НГО різко зменшилася або зросла

12

Перевірити

- Перевірити кадастровий номер, площу, категорію та код цільового призначення
- Зіставити оціночні райони, коефіцієнти й локальні фактори
- Перевірити перетин зон, водний фонд, землі під дворами, ЛЕП або транспортом
- Замовити офіційний витяг і письмове виправлення технічної помилки

Не робити

- Не замінювати НГО «ринковою справедливістю» вручну
- Не застосовувати стару оцінку лише тому, що вона більша
- Не змінювати договір одностороннім листом
- Не приховувати зменшення доходів у бюджетному прогнозі

34 грн за 2 га або багаторазова різниця між сусідніми ділянками — сигнал для технічної перевірки, а не доказ помилки сам по собі.

Типові відповіді на питання громад

13

Чи потрібна додаткова угода після нової НГО?

Так, якщо змінюється зафіксована сума або договір прямо передбачає оформлення зміни. За динамічної формули питання залежить від тексту договору.

Яку НГО брати, якщо новий витяг менший?

Чинні офіційні дані з урахуванням дати застосування. Стару НГО не можна обирати лише через більші надходження.

Чи можна підвищити ставку рішенням ради?

Для чинного договору зазвичай потрібна згода орендаря або судове рішення. Нові договори й торги оформлюють за чинними правилами.

Що робити з відмовою орендаря?

Зафіксувати пропозицію, строк відповіді, розрахунок і правову підставу. Далі оцінити переговори, претензію та позов.

Пакет документів громади на 2027 рік

14

Реєстр договорів

Формула, ставка, НГО, строк, борг, поновлення

Модель договору

Динамічна формула, перегляд, обмін витягами, строки

Порядок взаємодії

Земельний, фінансовий і юридичний підрозділи

Шаблони листів

Повідомлення, додаткова угода, претензія

Бюджетний сценарій

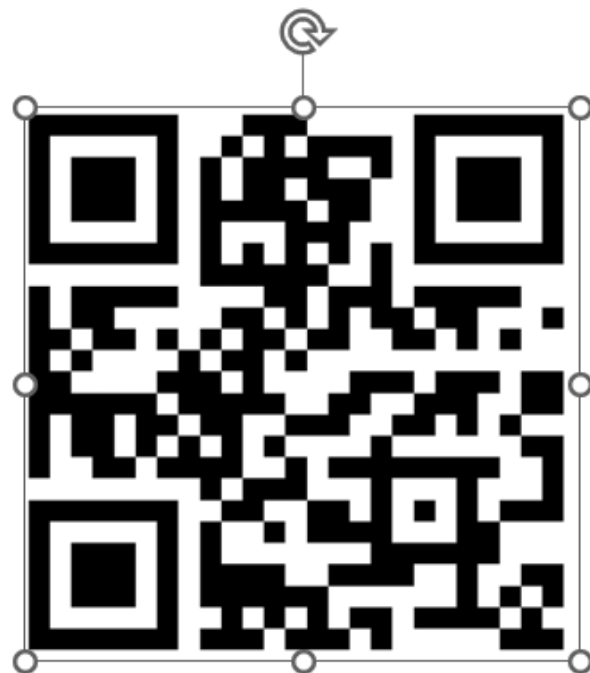
Базовий, ризиковий і потенціал після верифікації даних

Пріоритет: спочатку якість даних і договорів, потім масове листування та судові спори.

- Податковий кодекс України: ст. 12, 271, 286–289.
- Земельний кодекс України: ст. 125, 126¹, 134–139.
- Закон України «Про оренду землі»: ст. 13, 15, 21, 30, 32², 33.
- Закон України «Про оцінку земель»: ст. 15, 18, 20, 23.
- Цивільний кодекс України: ст. 651–654.
- Закон про державну регуляторну політику.
- Методика НГО, постанова КМУ № 1147, зміни № 495 та № 676 від 2026 року.

Перед прийняттям рішення перевірте чинну редакцію актів і конкретний текст договору.

ДОЛУЧАЙТЕСЯ ДО
НАШИХ СОЦІАЛЬНИХ МЕРЕЖ



Активация Windows

Перейдіть до розділу "Налаштування", щоб активувати Windows