



Копія

ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр

вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03680, МСП, тел. 249-96-75, факс 249-96-70
land@land.gov.ua

15.06.2016 № 26-28-0.13-10265/2-16

На _____ від _____

Голові громадської організації
«Товариство городників
Вільнянська»

Шелехову В. М.

вул. Миру, 2, м. Вільнянськ.
Запорізька обл., 70102

Про розгляд звернення

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру розглянула Ваше звернення від 29.04.2016 № 13, надіслане Запорізькою обласною радою (лист від 17.05.2016 № 2139/01-27) та звернення, що надійшло від народного депутата України Кривохатка В. В. (депутатське звернення від 25.05.2016 № 25), стосовно відмови Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області щодо поновлення договору оренди на земельні ділянки для городництва на території Вільнянського району Запорізької області та повідомляє.

Відповідно до положень статті 33 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) визначено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

За інформацією Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області (лист від 08.06.2016 № 21-8-0.4-4781/2-16), Вільнянською районною державною адміністрацією передано ГО «Товариство городників Вільнянська» в оренду чотири земельні ділянки з кадастровими номерами 2321586100:01:003:0050 (площею 28,1292 га), 2321586100:01:003:0051 (площею 30,6093 га), 2321586100:03:001:0166 (площею 17,5742 га), 2321586100:03:001:0167 (площею 0,6342 га) строком на 10 років (договір оренди зареєстровано у Запорізькій регіональній філії ДП «Центр державного земельного кадастру» 11.05.2006 за № 040626000003).

На зазначені земельні ділянки нормативна грошова оцінка не проводилася.

Ви як голова громадської організації «Товариство городників Вільнянська» не погодилися на укладання додаткової угоди зі зміною істотних умов договору

26-28-0 13-10265/2-16 від 15.06.2016

0.13
Дементьєва Юлія Андріївна



оренди землі, а саме: встановлення орендної плати на рівні 8% від нормативної грошової оцінки.

Слід зазначити, що згідно із статтею 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (крім випадків визначення орендаря на конкурентних засадах).

З метою оптимізації плати за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та наповнення місцевих бюджетів, стимулювання орендарів належно виконувати умови договору оренди з метою можливості подальшого його поновлення Держгеокадастр листом від 14.12.2015 № ДС-22-28-0.13-17122/23-15 рекомендував своїм територіальним органам переглянути укладені договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та запропонувати орендарям переукласти їх з розміром орендної плати не менше 8 відсотків нормативної грошової оцінки та строком на 7 років.

Водночас зазначасмо, що середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах у 2015 році, становив 7 відсотків нормативної грошової оцінки, а у січні – лютому 2016 року – 9 відсотків нормативної грошової оцінки. При цьому в деяких випадках розмір орендної плати за результатами торгів досягав 14 і 25 відсотків нормативної грошової оцінки. Тобто попит на отримання земельних ділянок в оренду зростає.

При цьому повідомляємо, що лист Держгеокадастру від 14.12.2015 № ДС-22-28-0.13-17122/23-15 має виключно рекомендаційний характер.

Стосовно проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та порядку одержання земельних ділянок на праві оренди для городництва зазначасмо таке.

Частиною п'ятою статті 5 і статтею 18 Закону України «Про оцінку землі» визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується, зокрема, для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності та проводиться: розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування визначено статтею 123 Земельного кодексу України (далі – Кодекс).



Відповідно до частини першої цієї статті рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування щодо надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

Відповідно до частини четвертої статті 124 Кодексу передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 Кодексу.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, зокрема, у разі передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва (частина друга статті 134 Кодексу).

Звертаємо увагу, що листи Держгеокадастру не є нормативно-правовими актами, а мають лише інформативний характер, не встановлюють правових норм і дійсні до моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, що змінюють відповідні правовідносини.

Перший заступник Голови

 Л. М. Шемелинець

Дементьєва 275 72 88

У разі податкової перевірки, зазначеної в статті 103 Закону України «Про Державний земельний кадастр», код 100.008

