



ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ  
НОВОМОСКОВСЬКА МІСЬКА РАДА

вул. Гетьманська, 14, м. Новомосковськ, Дніпропетровська обл., 51200, тел/факс: (0569)38-00-27,  
тел. (0569)38-00-22, e-mail: info@nmvyk.dp.ua, <https://www.novomoskovsk-rada.dp.gov.ua> Код ЄДРПОУ 04052206

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

ГО Платформа громадський контроль  
Денису СЕЛІНУ

У відповідь на Ваш інформаційний запит, що надійшов до виконавчого комітету Новомосковської міської ради 01.07.2021 за № ПІ272/0/11-21, надаємо копію письмового звернення депутата Новомосковської міської ради Шухмана М.М. від 10.02.2021 №437/0/1-21 (додається).

Додаток на 5 арк. в 1 прим.

Керуючий справами

Яків КЛИМЕНОВ

Хорішко





## НОВОМОСКОВСЬКА МІСЬКА РАДА

Депутат Новомосковської міської ради VIII скликання  
Шухман Марк Михайлович

Вх. № 1  
від «10» 02 2021р.

Міському голові  
м. Новомосковськ  
РЄЗНИКУ Сергію

### ЛИСЬМОВЕ ЗВЕРНЕННЯ

щодо підготовки проекту рішення “Про внесення змін до рішення Новомосковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю по м.Новомосковськ» (зі змінами)”

На підставі ст.206 Земельного кодексу України (далі- ЗКУ) плата за землю справляється відповідно до закону. А відносини, що виникають в Україні у сфері справляння податків і зборів, зокрема щодо визначення порядку їх адміністрування та встановлення ставок податків і зборів, регулюються Податковим Кодексом України (далі – ПКУ).

Так, згідно із п.274.1. ст.274 ПКУ ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

При цьому, на підставі п.274.2. ст.274 ПКУ ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності).

Тобто, у відповідності із п.274.2. ст.274 ПКУ для суб'єктів господарювання, що постійно користуються землею для власних потреб, та не належать до державних або комунальних підприємств, встановлено граничний розмір ставки податку на рівні 12%.

Виконком м. Новомосковськ

Вх. № 437/0/1-21 від 10.02.2021



Вимоги ст.206 ЗКУ поширюються на усіх землекористувачів та не залежить від факта оформлення земельної ділянки.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗКУ і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК). У частині першій та другій статті 120 ЗКУ встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права ІО власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Аналогічним чином перехід права власності на земельну ділянку до особи, яка набула права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, унормовують положення статті 377 ЦК. Цими нормами чітко встановлено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності або право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені.

В силу вимог статей 182, 334 ЦК та положень Закону №1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації.

За таких обставин, незважаючи на те, що землекористувач не зареєстрував право власності чи користування земельною ділянкою під належним йому на праві власності приміщеннями, виходячи із принципу пріоритетності норм Податкового кодексу України (далі – ПК) над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у пункті 5.2 статті 5 ПКУ, обов'язок зі сплати земельного податку виникає у платника податку з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Такої позиції дотримується Верховний суд.

Так, у постановках Верховного суду від 12.09.2017 у справі №2а-10596/12/2670, від 19.11.2018 у справі №804/5370/17, від 19.06.2018 у справі №826/8009/16, від 16.05.2018 у справі №П/811/1839/16 зазначено, що факт оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на обов'язок сплачувати земельний податок, оскільки користування нерухомими об'єктами, що розміщені на земельній ділянці, неможливе без користування самою земельною ділянкою.

Практикою Верховного суду підтримана позиція судів різних інстанцій про беззаперечне дотримання норм статті 120 ЗКУ та статті 377 ЦК щодо визначення грошових зобов'язань по земельному податку за принципом «хто користується, той платить».

Зважаючи, що в силу закону користування нерухомістю не можливе без користування земельною ділянкою, не оформлення речового права користування земельною ділянкою не повинно впливати на надходження до бюджету в частині сплати земельного податку.

Отже, на підставі ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.2.2.5 та п.2.2.6 проекту регуляторного акта встановлюються ставки податку за земельні ділянки, що використовуються юридичними і фізичними особами, в тому числі у разі набуття у власність будівель, споруд (їх частини), але право власності, право постійного користування на які в установленому законодавством порядку не оформлено, а також у разі невнесення інформації про земельні ділянки до відомостей Державного земельного кадастру та якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель.

Таким чином, пропоную прийняти рішення про внесення змін до рішення Новомосковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю по м. Новомосковськ», яким збільшити ставки податку за земельні ділянки, що використовуються юридичними і фізичними особами, в тому числі у разі набуття у власність будівель, споруд (їх частин), але право власності, право постійного користування на які в установленому законодавством порядку не оформлено, а також у разі невнесення інформації про земельні ділянки до відомостей Державного земельного кадастру та якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку, що не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ, а саме:

- за земельні ділянки, які використовуються для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), колективного житлового будівництва, обслуговування багатоквартирного житлового будинку, обслуговування будівель тимчасового проживання, будівництва і обслуговування індивідуальних гаражів, колективного гаражного будівництва (у тому числі обслуговування збудованих гаражів), іншої житлової забудови, індивідуального та колективного дачного будівництва (у тому числі обслуговування збудованих об'єктів), - 0,2.

- а земельні ділянки, які використовуються для обслуговування паркінгів та автостоянок, у тому числі які використовуються без отримання прибутку, на землях житлової та громадської забудови, обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (під житловим фондом), - 6,0.

- за земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для ведення підсобного сільського господарства, для дослідних і навчальних цілей, для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства, для надання послуг у сільському господарстві, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, для іншого сільськогосподарського призначення, для збереження та використання земель природно-заповідного фонду, - 6,0.

- за земельні ділянки сільськогосподарського призначення для індивідуального садівництва, для колективного садівництва, для городництва, - 0,6.

- за земельні ділянки, які використовуються юридичними особами державної та комунальної форми власності, - 6,0.

- за землі енергетики, землі промисловості, землі транспорту (крім автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності) та автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), які використовуються без отримання прибутку, - 6,0.

- Інші – 12,0.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проекту регуляторного акта запропоновано встановлення розміру річної орендної плати за земельні ділянки у разі невнесення інформації про земельні ділянки до відомостей Державного земельного кадастру та якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель.

А враховуючи, що згідно п. 288.5.1. ст.288 ПКУ річна сума орендної плати не може бути меншою за розмір земельного податку, запропоновані у проекті регуляторного акта річні суми орендної плати по п.3.3.5 у розмірі 6% та по п.3.3.6 у розмірі 12% відповідають вимогам п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Згідно п.288.5. ст. 288 ПКУ розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди у визначених цим пунктом межах. При цьому, об'єктами оренди є земельні ділянки, власниками яких зареєстровано територіальну громаду міста у особі Новомосковської міської ради. Так, згідно п.3 ст.16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах. А згідно із п. 3) ст. 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві ради покладено фінансове повноваження про встановлення порядку використання коштів та іншого майна, що перебувають у власності територіальних громад. Отже, встановлення річних розмірів орендної плати є обов'язковою умовою при виконанні органами місцевого самоврядування своїх повноважень.

Таким чином, окрім пропозиції щодо підвищення ставок плати за землю під неоформленими належним чином земельними ділянками, пропоную також внести зміни до рішення Новомосковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю по м. Новомосковськ», яким встановити, що розмір річної орендної плати може дорівнювати 12% для окремих категорій орендарів згідно з відповідним рішенням міської ради; перевищувати граничний розмір орендної плати (12%), установлений у Податковому кодексі України, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах; плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

У зв'язку із вищенаведеним, відповідно до Закону України «Про статус депутатів місцевих рад», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Регламенту Новомосковської міської ради VIII скликання, затвердженого рішенням міської ради від 11.12.2020 року №12 письмово повідомляю про підготовку проекту рішення «Про внесення змін до рішення Новомосковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю по м.Новомосковськ» (зі змінами)».

Депутат Новомосковської  
міської ради VIII скликання



Марк ШУХМАН