



ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
НОВОМОСКОВСЬКА МІСЬКА РАДА

вул. Гоголівська, 17, м. Новомосковськ, Дніпропетровська обл., 51200, телефон: (0569)38-00-23,
факс: (0569)38-00-22, e-mail: info@nmo.gov.ua, IT-сайт: www.novomoskovskayakrada.dp.gov.ua Код ЄДРПОУ 04052206

На № _____ від _____

Голові ГО «За чисте місто»
Дмитру ГЛУЩЕНКУ

У відповідь на Ваш інформаційний запит, що надійшов до виконавчого комітету Новомосковської міської ради 09.07.2021 за № 11283/0/11-21, надаємо копію письмового звернення депутата Новомосковської міської ради Шулмана М.М. від 10.02.2021 №437/0/1-21 (додаток).

Додаток на 5 арк. л і прим.

Керуючий справами

Яків КЛИМЕНОВ

Хорішка





НОВОМОСКОВСЬКА МІСЬКА РАДА

Депутат Новомишковської міської ради VIII скликання
Шухман Марк Михайлович

Вх. № 1
В.Л. 40-02/2021р

Міському голові
м. Новомосковськ
РСЗНКУ Сергію

ЛИСЬМОВЕ ЗВЕРНЕННЯ

щодо підготовки проєкту рішення "Про внесення змін до рішення Новомишковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю по м.Новомосковську» (зі змінами)"

На підставі ст.266 Земельного кодексу України (далі- ЗКУ) плата за землю сплачується відповідно до закону. А відносно, що виникають в Україні у сфері управління податків і зборів, зокрема щодо визначення порядку їх адміністрування та встановлення ставок податків і зборів, регулюється Податковим кодексом України (далі - ПКУ).

Так, згідно з п.274.1, ст.274 ПКУ ставка податку за земельні ділянки, неможливу проміжу оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 2 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь - не більше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для інших 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 до п.274.2, ст.274 ПКУ для суб'єктів господарювання, що постійно користуються землею для власних потреб, та не надають до державної чи комунальних підприємств встановлено процентний розмір ставки податку 12%.

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

М.П. Від імені депутата
Шухман Марк Михайлович



С. Сергієв

Вх. № 437/01-21 від 10.02.2021



Вимоги ст.206 ЗКУ поширюються на усіх землекористувачів та не залежать 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, регулюється 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, здійснюється 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 (в 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 багатоквартирної), будівлю або споруду, унормовується положеннями 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 вона розміщені.

В сьому вимою статей 183, 334 ЦК та положень Закону №1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації.

За таких обставин, зважаючи на те, що землекористувач не зареєстрував право власності чи користування земельною ділянкою під належним йому на праві власності прізвищем, виходячи із принципу пріоритетності норми Податкового кодексу України (далі – ЦК) над нормами інших актів у разі їх суперечливості, якій закріпленої у пункті 5.2 статті 3 ЦКУ, 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 №2п-10596/12/26/70, від 19.11.2018 у справі №804/5370/17, від 19.06.2018 у справі №826-8/09/16, від 16.05.2018 у справі №11811/1839/16 зазначено, що факт не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на обов'язок сплачувати земельний податок, оскільки користування нерухомими об'єктами, що знаходяться на земельній ділянці, неможливе без користування самою землею.

Нал. від. *Григорук*
на пр. *Григорук*



**ЗГІДНО 3
ОРИГІНАЛОМ**

Практикою Верховного суду підтримана позиція судів різних інстанцій про безплатне реєстраційне оформлення норм статті 130 ЗКУ та статті 377 ЦК щодо визначення проплатних зобов'язань по земельному податку за приватним актом користується цю платити».

Зважаючи, що в силу закону користування нерухомістю не можливе без користування земельною ділянкою, це оформлення реєстрового права користування земельною ділянкою не повинне впливати на надходження до бюджету частини сплати земельного податку.

Отже, на підставі ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.2.1.3 та п.2.2.6 проекту регуляторного акта встановлюється ставка 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.

Таким чином, пропонуємо прийняти рішення про внесення змін до рішення Новомиргородської міської ради від 07.07.2018 №611 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землею по м. Новомиргород», 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 проекті регуляторного акта розміри ставок податку що не перевищують годинно-години розміри ставок та відносяться вимогам п.2/4.2 ст.274 ЦКУ, а саме:

- за земельні ділянки, які використовуються для обслуговування житлового будинку, колективних 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 збудови, індивідуального та колективного дачного будівництва (у тому числі обслуговування збудованих об'єктів), - 0,2.

- за земельні ділянки, які використовуються для обслуговування гаражів та автостоянок, у тому числі які використовуються без отримання прибутку, на землях житлової та громадської забудови, обслуговування багатоквартирного житлового будинку, об'єктів торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (у тому числі об'єктів), - 0,0.

Нач. вул. *[підпис]*
на урядовому документі *[підпис]*



**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

- 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 об'єктів сільськогосподарської продукції, для іншого сільськогосподарського призначення, для збереження та використання земель природно-заповідного фонду. - 0,0.

- 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), ліквідаційних 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 акту запропоновано встановити розмір річної середньої 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 акту річна сума середньої плати на п.3.3.5 у розмірі 6% та на 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 одиницях вартості грошей. При цьому, об'єктами оренди земельні ділянки класифікують за територіальною громадою міста у особі Новомигурської 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, землі, 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 фінансові повноваження про встановлення порядку використання коштів та іншого майна, що перебувають у власності територіальних громад. Отже, встановлення річних розмірів орендної плати є повноваженням місцевої ради при виконанні органами місцевої влади повноважень.

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Зав. від. управління
ма. урн. ма. урн. ма. урн.
документів
С. Керемко



Таким чином, окрім пропозиції щодо підвищення ставок плати за землю під реформативним навісним чином земельними ділянками, пропонується також внести зміни до рішення Новомосковської міської ради від 07.07.2018 №641 «Про встановлення ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю на м. Новомосковська, яким встановити, що розмір річної орендної плати може добуватися 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 конкурсних засадах; плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

У зв'язку із викладеним, відповідно до Закону України «Про статус депутатів місцевих рад», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Рішенням Новомосковської міської ради VIII скликання, затвердженого рішенням міської ради від 11.12.2020 року №12 п'ятнадцятьма 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 на м. Новомосковська» (зі зазначенням).

Депутат Новомосковської
міської ради VIII скликання



Марк ШУХМАН

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Для відпр...
на пр...



[Handwritten signature] *В. Хорішко*