

ПРОТОКОЛ № 2

робочої наради з питань обговорення пропозицій до проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Дніпровської міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста»

14.05.2020

м. Дніпро

Головуючий:

Козік О.О. - начальник управління доходів департаменту економіки, фінансів та міського бюджету Дніпровської міської ради

Секретар:

Трофимова Н.В. - начальник відділу аналізу та планування доходів бюджету управління фінансів департаменту економіки, фінансів та міського бюджету Дніпровської міської ради

Присутні:

Павлов А.Г. - директор департаменту правового забезпечення Дніпровської міської ради

Журавльова І.В. - начальник відділу регуляторної політики департаменту правового забезпечення Дніпровської міської ради

Невдаха Б. Б. - начальник сектору організації і здійснення регуляторної діяльності департаменту правового забезпечення Дніпровської міської ради

Садика Н. І. - начальник відділу адміністрування місцевих податків і зборів управління податків і зборів з юридичних осіб Головного управління ДПС у Дніпропетровській області

Андрущак І. А. - заступник начальника управління – начальник відділу моніторингу та координації надходжень плати за землю управління доходів департаменту економіки, фінансів та міського бюджету Дніпровської міської ради

Мовшин Д.І. - директор департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради

Блудова Г.О. - заступник начальника управління земельних відносин департаменту по роботі з активами

Дніпровської міської ради

- Суслів Р.І. - заступник начальника головного архітектурно-планувального управління департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради з питань забудови
- Колєда Г.І. - начальник відділу з туризму та ребрендингу міста КП «Агентство розвитку Дніпра» Дніпровської міської ради

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Обговорення та розгляд пропозицій про внесення змін до проекту рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста».
2. Прийняття рішень стосовно внесення запропонованих змін по проекту рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста».

СЛУХАЛИ:

Козіка О. О., який доповів, що на виконання доручення міського голови від 18.03.2020 №8/1533 управлінням доходів забезпечено підготовку та розробку проекту рішення про внесення змін до рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста».

Рішенням виконавчого комітету Дніпровської міської ради від 17.12.2019 № 1398 цей проект включено до плану діяльності міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2020 рік та оприлюднено на офіційному сайті.

Також доповів, що розвиток міста Дніпра відбувається пропорційно зростанню обсягів промисловості. Отже, з метою стимулювання розвитку промисловості, збільшення кількості робочих місць, та відповідного розвитку міста у проекті регуляторного акта зменшено ставку земельного податку за землі енергетики, землі промисловості, землі транспорту, які ще не оформлені відповідно до чинного законодавства (крім автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності) та автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами).

Зазначив, що Державною регуляторною службою України надано висновок від 07.05.2020 ВИХ №2640/0/20-20 стосовно пропозицій щодо удосконалення проекту регуляторного акта.

Також повідомив про отримання від громадськості міста пропозицій та заперечень до проекту регуляторного акта.

Наголосив на доцільності детального розгляду та обговорення пропозицій та зауважень, викладених у листах Державної регуляторної служби України та зверненні кожного громадянина.

Зауважив, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження на певний сегмент землекористувачів, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

Наголосив, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Отже, ст.206 ЗКУ розповсюджується на усіх землекористувачів та не залежить від фактичного оформлення земельних ділянок. При цьому, з урахуванням ст.206 ЗКУ та позиції Верховного суду України вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок, оскільки користування нерухомими об'єктами, що розміщені на земельній ділянці, неможливе без користування самою земельною ділянкою.

ВИСТУПИЛИ:

Андрушак І.А. доповіла, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Підпунктом 12.3.4. пункту 12.3 статті 12 ПКУ встановлено, що рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Водночас відповідно до припису частини 3 статті 27 Бюджетного кодексу України (далі - БКУ) подання, розгляд проєктів рішень про встановлення місцевих податків та зборів, які впливають на показники бюджету (зменшують надходження бюджету та/або збільшують витрати бюджету), приймаються:

- не пізніше 15 липня року, що передує плановому, вводяться в дію не раніше початку планового бюджетного періоду;
- після 15 липня року, що передує плановому, вводяться в дію не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим.

З метою максимального врахування громадської думки спеціалістами департаменту економіки, фінансів та міського бюджету проведено ряд телефонних опитувань респондентів, що виявили бажання прийняти участь у обговоренні та направили анкети з пропозиціями та зауваженнями до проєкту регуляторного акта – проєкту рішення Дніпровської міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» і аналізу регуляторного впливу.

Для уточнення пропозицій громадськості, проведено вибіркове опитування громадян, які надали свої пропозиції до проєкту регуляторного акта. За результатом телефонних відповідей респондентів встановлено відсутність у деяких із них особистої зацікавленості у внесенні будь-яких змін до предмету обговорення.

При цьому багато опитуваних повідомило про відсутність у них компетенції для конкретизації об'єкту застосування запропонованих ставок.

Як з'ясувалось у результаті опитування, більшість анкет надійшли від громадян, які, повідомили, що вони здійснюють торгівельну діяльність на території ринку «Озерка».

Трофимова Н.В. зауважила, що на підставі запланованих надходжень органи місцевого самоврядування до 15 жовтня року, що передує плановому, формують бюджети на плановий бюджетний період з урахуванням особливостей передбачених БКУ, які затверджуються до 25 грудня (включно) року, що передує плановому (статті 67-77 БКУ).

Виходячи із норм пункту 5 статті 2 та частини першої статті 3 БКУ бюджетний період для всіх бюджетів, що складають бюджетну систему України (однією із складових якої є бюджети місцевого самоврядування), становить один календарний рік, що починається 1 січня кожного року і закінчується 31 грудня того ж року.

Тобто, органи місцевого самоврядування, в рамках, визначених БКУ та ПКУ, мають до 15 липня кожного року прийняти та оприлюднити рішення про встановлення місцевих податків та зборів на наступний рік з визначенням

обов'язкових елементів, встановлених положеннями ПКУ для відповідного місцевого податку чи збору.

У разі, якщо сільська, селищна, міська рада або рада об'єднаних територіальних громад, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, у встановлений термін не прийняла рішення про встановлення відповідних місцевих податків і зборів на наступний рік, такі податки справляються, виходячи з норм ПКУ, із застосуванням їх мінімальних ставок та без застосування відповідних коефіцієнтів, а плата за землю справляється із застосуванням ставок, які діяли до 31 грудня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування плати за землю (підпункт 12.3.5 пункту 12.3 статті 12 ПКУ, абзац 2 частина 5 розділу XIX Прикінцеві положення ПКУ).

Садика Н.І. зазначила, що згідно з підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПКУ плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Відповідно до вимог пункту 288.1 статті 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Згідно з вимогами пункту 288.4 цієї ж статті розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. А положеннями статті 288 ПКУ визначені граничні розміри орендної плати за земельні ділянки.

Павлов А.Г. додав, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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

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 ПК, обов'язок зі сплати земельного податку виникає у платника податку з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Крім того, 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 не 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 ЗК 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.

Мовшин Д.І. наголосив, що типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 “Про затвердження Типового договору оренди землі” (далі – Типовий договір), яким визначені основні вимоги до укладення такого договору та встановлено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахування їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена,

затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 “Деякі питання оренди земель”.

Пунктом 9 Типового договору встановлено, що розмір орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності вноситься у грошовій формі із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Суслов Р.І. запропонував у додатку №1 проєкту регуляторного акта внести зміни у розміри ставок для земельних ділянок з кодом КВЦПЗ 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови».

Він наголосив, що паркінги, особливо багаторівневі, на відміну від автостоянок, сприяють упорядкуванню місць для паркування більшої кількості автомобілів без нанесення шкоди зовнішньому вигляду міста з одночасним вивільненням бічної частини автошляхів. Будівництво спеціально облаштованих паркінгів дозволить гармонізувати вигляд міста, позбавивши вулиці та квартали від хаотично запаркованих автомобілів.

Враховуючи постійне зростання кількості автомобілів та, відповідно, нестачу місць для паркування в умовах постійного будівництва на міських територіях і зменшення вільних від забудови ділянок, особливо в центральній частині міста.

З метою покращення зовнішнього вигляду міста та стимулювання будівництва паркінгів, Суслов Р.І. запропонував зменшити від існуючої ставку по платі за землю по земельним ділянкам, наданим «для обслуговування паркінгів, які використовуються з метою отримання прибутку, на землях житлової та громадської забудови» та залишити на діючому рівні ставку по платі за землю по земельним ділянкам, наданим «для обслуговування автостоянок, які використовуються з метою отримання прибутку, на землях житлової та громадської забудови».

Колєда Г.І. зазначила, що туристична привабливість міста складається з багатьох факторів, в тому числі впливовими є наявність розвиненої туристичної інфраструктури, доглянутих рекреаційних зон тощо. Місто Дніпро тільки почало розвиток туризму, після багатьох років відсутності уваги до нього, а також занедбання більшості рекреаційних та культурно-історичних пам'яток за часи минулої влади. Отже приватні (у власності чи в оренді) зони рекреації, які існують в місті та загально-доступні для відвідання як містянами, так і туристами (не зважаючи на комерційну складову їхньої діяльності) входять в перелік топ-атракцій для гостей міста і мають бути заохочені міською владою. Якщо ж території закриті для відвідання і є приватними – розглядатись як землі для особистого використання і відповідним оподаткуванням.

При цьому наголошено, що великі рекреаційні комплекси в межах міста є провідними туристичними об'єктами та залучають як містян, так і потенційних туристів. При цьому витрачають кошти на збереження цих територій, вивіз мусору тощо. Обмеження діяльності під час карантину від вірусу Covid-19 та обмеження пересування сприяло великим збиткам в туристичному секторі і бізнес потребує підтримки як від держави, так і місцевого самоуправління.

З метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта для земельних ділянок з кодом КВЦПЗ 03.08 «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», а саме, зменшити ставки податку та розмір орендної плати за користування земельними ділянками «для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» та «для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування».

Козік О.О. запропонував, у межах компетенції присутніх, розпочати обговорення пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта, що надійшли від Державної регуляторної служби України та громадськості міста.

З огляду на отримання з цього питання 60 звернень від мешканців міста, учасниками робочої наради з питань обговорення пропозицій до проекту регуляторного акта – проекту рішення Дніпровської міської ради «Про внесення змін до рішення міської ради від 06.12.2017 № 13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» (далі – робочої наради) прийнято рішення про розгляд та обговорення кожної анкети про внесення пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу.

1-1. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу адвоката Август О. П. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити адвоката Август О. П., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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

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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-2. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Акопяна А. С. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Акопяна А. С., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з у рахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-3. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Артеменко Е. Ю. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Артеменко Е. Ю., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-4. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Бовта Є. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Бовта Є. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-5. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Бондара О. Ю. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Бондара О. Ю., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-6. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Бучка І. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Бучка І. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-7. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу арбітражного керуючого Величка В.Ю. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити арбітражного керуючого Величка В. Ю., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09,

03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08,

03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-8. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Воробйової Т. Л. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Воробйову Т. Л., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-9. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Гавріна О. О. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07,

03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Гавріна О. О., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено

до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-10. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу помічника депутата міської ради Шикуненка Олександра Віталійовича Гвелісіані Т.Г. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити помічника депутата міської ради Шикуненка Олександра Віталійовича Гвелісіані Т.Г., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-11. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Головка В. П. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Головка В. П., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-12. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу адвоката Гончар І. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити адвоката Гончар І. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-13. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Горюкової Н. І. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Горюкову Н. І., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-14. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Довгополої Е. М. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Довгополу Е. М., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09,

03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08,

03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-15. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Донія О. М. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Донія О. М., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-16. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Заболотної Л. Г. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07,

03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Заболотну Л. Г., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено

до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-17. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Іванової В. І. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Іванову В. І., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-18. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Карнаухової Н. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Карнаухову Н. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-19. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Коваленко Ю. Л. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Коваленко Ю. Л., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-20. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Кочержинського Д. О. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Кочержинського Д. О., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-21. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Краснікова Ю. Д. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Краснікова Ю. Д., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09,

03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08,

03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-22. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Летюка Є. А. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Летюка Є. А., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-23. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Лушнікової А. С. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07,

03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Лушнікову А. С., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено

до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-24. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Малишевої Т. І. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Малишеву Т. І., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-25. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Мірошника Ю. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Мірошника Ю. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-26. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Олезнюк О. П. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Олезнюк О. П., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-27. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Ольховського М. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Ольховського М. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-28. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Перепелова О. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Перепелова О. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам

статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-29. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Письменного Р. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Письменного Р. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-30. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Пікуша О. І. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Пікуша О. І., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09,

03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08,

03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-31. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Пятковського І. А. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Пятковського І. А., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-32. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Савостіна В. І. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності

проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Савостіна В. І., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-33. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Семенова В. А. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Семенова В. А., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-34. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Сосненка А. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07,

03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Сосненка А. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у

відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-35. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Страшко І. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Страшко І. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-36. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Тарасової О. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Тарасову О. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-37. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Ткаченко Т. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Ткаченко Т. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-38. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Тропіна Р. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Тропіна Р. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-39. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Троца В. Е. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Троца В. Е., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-40. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Троценко Л. Б. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Троценко Л. Б., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-41. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Федана Д. А. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Федана Д. А., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам

статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-42. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Федан Ю. А. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Федан Ю. А., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-43. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Фолькіна Д. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Фолькіна Д. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09,

03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08,

03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання території.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-44. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Хапатья А. Ю. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Хапатья А. Ю., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-45. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Хімича Д. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проєкту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності

проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Хімича Д. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-46. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Цимбала Є. Р. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Цимбала Є. Р., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проєкту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проєкту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-47. Стосовно пропозицій та зауважень до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Ципльонкової А. М. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07,

03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Ципльонкову А. М., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у

відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-48. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу голови ГО "Центр захисту", ФОП , адвоката Чопівської Ю. В. Козік О.О. зазначив, що в анкеті наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити голову ГО "Центр захисту", ФОП , адвоката Чопівську Ю. В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з у рахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проекту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проекту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-49. Стосовно пропозицій та зауважень до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу депутата Дніпровської міської ради Шичуленка О.В. Козік О.О. зазначив, що в анкетах наголошено на необхідності доопрацювання ставок земельного податку по п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6, а також по додатку №1 стосовно кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 та встановлення їх на рівні 3%. Також, запропоновано виключити з проекту регуляторного акта усі пропозиції про встановлення розмірів орендної плати та наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта основним принципам державної регуляторної політики та недоцільності його прийняття.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити депутата Дніпровської міської ради Шичуленка О.В., що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Рішенням Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» передбачено розподіл розмірів ставок по видах користування земельними ділянками.

Так, додатком №1 до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 №13/27 встановлено річні розміри орендної плати за земельні ділянки із зареєстрованим правом оренди та ставки податку за земельні ділянки із зареєстрованим правом постійного користування, інформацію щодо яких внесено до відомостей Державного земельного кадастру та за умови зазначення у відомостях Державного земельного кадастру коду Класифікації видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ).

Таким чином, розміри орендної плати та ставки податку додатку №1 проєкту регуляторного акта, запропоновані для кодів КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 не перевищують граничні розміри ставок податку та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 та п. 288.5.1. ст.288 ПКУ.

Слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Стосовно пропозиції щодо виключення з проєкту регуляторного акта усіх пропозицій про встановлення розмірів орендної плати слід зазначити таке.

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 Дніпровської 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.

Стосовно пропозицій про зменшення ставок земельного податку у п.п. 2.2.5, 2.2.6, 3.3.5, 3.3.6 проекту регуляторного акта та по кодах КВЦПЗ 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.15, 12.04, 12.08, 12.11 додатку №1 проекту регуляторного акта наголошуємо на відсутності економічного обґрунтування внесення таких змін.

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-50. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Горб А. В.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Горб А. В. наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає

з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передусе звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-51. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр. Котулева Д. О.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр. Котулева Д. О. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проєктом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта,

слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проектів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проекту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності

опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України

щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проєкту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проєкту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної

інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-52. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу депутата Дніпровської міської ради, ФОП Купрієнка О. Ю.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити депутата Дніпровської міської ради, ФОП Купрієнка О.Ю. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проекту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємств, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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 проєкті 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-53. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Рибаківа Д.А.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Рибаківа Д.А. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проєктом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проєкту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру

ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких

право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує

звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-54. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу голови правління ГО «Платформа Громадський контроль» Селіна Д.В.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити голову правління ГО «Платформа Громадський контроль» Селіна Д.В. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та

перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проєктом регуляторного акта, розраховано виключно на

підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проєкту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передувє звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передувє звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-55. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Селіна Д.В.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Селіна Д.В. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проекту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.8 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.8 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до

0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.9 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.11 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Пунктами 3.10 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передувє звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передувє звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

Стосовно зауваження по п.4.7 анкети необхідно врахувати, що проектом регуляторного акта передбачено підвищення ставки земельного податку та розміру орендної плати безпосередньо для земельних ділянок з конкретними кодами Класифікації видів цільового призначення земель, без врахування наявності або відсутності на таких ділянках нерухомого майна (будівель, споруд, тощо) та не потребує внесення змін до Аналізу регуляторного впливу та проекту регуляторного акта, що не суперечить вимогам абз.8 ч.2 ст.15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-56. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу гр.Тарновського А.В.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити гр.Тарновського А.В. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.7 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 та п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проєктом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та

Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Отже, розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.6 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проектів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.5 та п.3.7 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проекту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможливорює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

По п. 5.3 анкети щодо відповідності проекту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Пунктом 5.2 анкети наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого

самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-57. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Тертичко Т.В.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Тертичко Т.В. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.6 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.4 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в

Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проекту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.7 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації

до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.7 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.5 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проектів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.6 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проекту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.8 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Пунктом 5.2 анкети наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-58. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Ткачук Ю.П.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Ткачук Ю.П. про наступне.

Стосовно зауважень, викладених у п.3.1 та п.3.6 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного ПКУ типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

По п.3.3 анкети слід зауважити, що відносини, які виникають у сфері справляння податків і зборів регулює Податковий кодекс України (далі – ПКУ). Зокрема ПКУ визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки тощо.

Згідно із пунктом 12.3 статті 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Відповідно до статті 3 ПКУ податкове законодавство України складається, зокрема з рішень органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими ПКУ.

Копія прийнятого рішення про встановлення місцевих податків чи зборів або про внесення змін до них надсилається в електронному вигляді у десятиденний строк з дня прийняття до контролюючого органу, в якому перебувають на обліку платники відповідних місцевих податків та зборів, але не пізніше 1 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін до них.

Враховуючи зазначене, місцеві ради до 1 липня 2020 року мають змогу внести зміни що коригування ставок земельного податку на 2021 рік.

Однак, враховуючи повноваження органів місцевого самоврядування, в Дніпровській міській раді відсутня інформація щодо розмірів ставок земельного податку, які мають намір застосувати в інших адміністративно-територіальних одиницях.

При цьому інформуємо, що проведення порівняльного аналізу у розрізі міст України та двох додаткових альтернативних способів досягнення цілей в Аналізі регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта не є обов'язковою умовою та не передбачено Постановою КМУ від 16.12.2015 №1151 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. №308», що співпадає

з рекомендаціями Державної регуляторної служби України, див.: Посібник «Регуляторна діяльність в Україні: планування, обґрунтування, обговорення, відстеження» (стор. 40).

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.3.2 та п.3.7 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 06.03.2019 №227 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, запропоновані проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 №1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 №1395/9/28-10-50-19-26.

Щодо пропозиції, викладеної у п.3.7 анкети, стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

Щодо наполегливого наголосу у п.3.2 та п.3.5 анкети про розгляд проекту регуляторного акта стосовно очікуваного збільшення вартості товару за рахунок підвищення розміру орендної плати за земельні ділянки, на якій відбувається торгівля слід зазначити наступне.

З урахуванням повноважень органів місцевого самоврядування Дніпровською міською радою запроваджено диференційоване збільшення розміру ставок орендної плати за землю комерційного використання та стосується лише кола об'єктів із значною площею, понад 0,9 га.

Таким чином для суб'єктів малого підприємництва, які, зазвичай, орендують земельні ділянки невеликої площі, податкове навантаження не збільшується.

Слід зауважити, що власники нерухомого майна, розташованого на орендованих земельних ділянках мають право на переведення такої ділянки у власність без конкурсу.

З метою стимулювання розвитку бізнесу, збільшення інвестиційних проєктів, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій, Дніпровською міською радою прийнято рішення про безпрецедентне зниження ставок земельного податку до 0,8% для суб'єктів, які набувають право власності на земельну ділянку безпосередньо з комунальної власності.

Отже, фактично, при переведенні ділянок з права оренди у право власності власники об'єктів торгівлі отримують значне зниження ставки по сплаті земельного податку та відповідно отримують можливість знизити вартість власного товару та розмір плати для здавання своїх приміщень у оренду.

При обговоренні п.3.3, п.3.4 та п.3.6 анкети щодо виникнення податкової заборгованості, за умови прийняття проєкту регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно п.п. 14.1.175. п.14.1. ст. 14 ПКУ, податковий борг - сума узгодженого грошового зобов'язання, не сплаченого платником податків у встановлений ПКУ строк, та непогашеної пені, нарахованої у порядку, визначеному ПКУ.

Тобто, виникнення податкового боргу можливе за умови невиконання платником податків своїх зобов'язань та не може бути попередньо обрахованим.

При цьому, згідно п.41.4. ст. 41 ПКУ інші державні органи, окрім контролюючих органів, не мають права проводити перевірки своєчасності, достовірності, повноти нарахування та сплати податків і зборів.

Слід зазначити, що джерелами несплати або несвоєчасної сплати грошових зобов'язань по платі за землю можуть бути економічні підстави, не пов'язані із підвищенням розміру ставок, що взагалі унеможлиблює попередній обрахунок майбутньої суми податкового боргу.

Стосовно пропозиції по п.3.8 анкети щодо збільшення кількості опитаних підприємців, слід зазначити, що з метою оптимізації, підвищення ефективності опрацювання проєкту регуляторного акта та унеможливлення неоднозначності трактування, опитування проведено, переважно, шляхом анкетування засобами електронного зв'язку. Так, завдяки оприлюдненню проєкту на загальнодоступному інтернет-ресурсі, усім громадянам було надано право висловити свої пропозиції та зауваження.

За результатом опитування, від суб'єктів, які зацікавлені у обговоренні проєкту регуляторного акта, надійшло 60 анкет із викладенням своєї позиції.

По п.3.10 та п. 5.3 анкети щодо відповідності проєкту регуляторного акта вимогам ПКУ слід зазначити, що з урахуванням ст.206 ЗКУ до категорії постійних землекористувачів належать усі користувачі, у тому числі по яких право на землю зареєстровано, а також такі, що використовують земельні ділянки без належного оформлення.

Так, питання переходу права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, регулюються статтею 120 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 України №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 ПК, 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 не оформлення права користування земельною ділянкою не впливає на його обов'язок сплачувати земельний податок з фізичних осіб 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проекті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної 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.

Пунктами 3.9 та 5.2 анкети наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передусє звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

Щодо пропозицій, викладених в п. 4.1, п. 4.4 та п.5.1 анкети слід зауважити, що ставка податку у розмірі 0,06% пропонується для встановлення для обслуговування будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, утримання яких не має на меті отримання прибутку. Отже, коригування, запропоновані у п.2.2.1 та п.3.3.1 проекту регуляторного акта нададуть змогу торгівельним організаціям, що знаходяться на I поверхах житлових будівель отримати значні переваги проти інших сумлінних платників.

До аналогічного дисбалансу у сплаті земельного податку може призвести виключення з проекту регуляторного акта п.п. 2.2.5, 3.3.5 та зменшення ставки у п.п.2.2.6, 3.3.6 що запропоновано у п.п. 4.2, 4.5 4.3, 4.6 та 5.1 анкети відповідно.

При обговоренні пропозицій по п.4.7 та п.5.4 анкети, учасниками робочої наради прийнято рішення щодо їх часткового врахування.

Так, з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта та встановити ставку земельного податку та орендної плати для земельних ділянок з кодом КВЦПЗ 03.08 «Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «Для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проект регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-59. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу директора ТОВ "ПК - Трейдінг", ФОП Аксеніча А.Ю.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити директора ТОВ "ПК - Трейдинг", ФОП Аксеніча А.Ю. про наступне.

Стосовно пропозицій п.3.1 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

Також у анкеті наголошено на невідповідності проєкту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

При цьому необхідно врахувати, що проектом регуляторного акта передбачено підвищення ставки земельного податку та розміру орендної плати безпосередньо для земельних ділянок з конкретними кодами Класифікації видів цільового призначення земель, без врахування наявності або відсутності на таких ділянках нерухомого майна (будівель, споруд, тощо) та не потребує внесення змін до проекту регуляторного акта, що не суперечить вимогам абз.8 ч.2 ст.15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Стосовно п.3.2 анкети слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті 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.

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.4 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України №227 від 06.03.2019 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проєктом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 № 1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 № 1395/9/28-10-50-19-26.

Стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проєкту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

Щодо пропозицій, по п.5 анкети необхідно зазначити, що з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проєкту регуляторного акта для земельних ділянок з кодом КВЦПЗ 03.08 «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», а саме, ставки податку та розмір орендної плати за користування земельними ділянками встановити у таких розмірах: «для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-60. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу ФОП Підлужного В.М.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасники робочої наради

УХВАЛИЛИ:

1. Повідомити ФОП Підлужного В.М. про наступне.

Стосовно пропозицій п.3.1 анкети слід наголосити, що згідно статті 206 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Тобто, з урахуванням зазначеної норми вся земля в Україні підлягає оподаткуванню, у тому числі право на яку оформлене та не оформлене.

Крім того, у абз. в) п.1 ст. 96 ЗКУ зазначено, що землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

На підставі ст.206 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%.

Отже, згідно п.274.2. ст.274 ПКУ, для визначеного типу землекористувачів можливе встановлення ставки земельного податку на рівні, що не перевищує 12%.

Також у анкеті наголошено на невідповідності проекту регуляторного акта вимогам Постанови Кабінету Міністрів України від 24.05.2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова № 483).

Однак, Дніпровська міська рада, приймаючи рішення «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста» від 06.12.2017 № 13/27, діяла суто в межах повноважень, наданих Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Стосовно диференціації ставок плати за землю в межах одного виду цільового призначення, існує офіційна позиція Державної регуляторної служби України щодо застосування Постанови № 483, яка опублікована на офіційному веб-сайті ДРС.

Вона полягає у наступному. Згідно з підпунктом 72.1.2.4 підпункту 72.1.2 пункту 72.1 статті 72 ПКУ для інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючого органу використовується інформація, що надійшла від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та Національного банку України, зокрема інформація про встановлені органами місцевого самоврядування ставки місцевих податків, зборів та надані такими органами податкові пільги.

Абзацом четвертим підпункту 266.4.2 пункту 266.4 статті 266 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Аналогічні вимоги встановлені абзацом другим пункту 284.1 статті 284 ПКУ. Так, органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує

звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Виходячи із зазначених норм, ПКУ не передбачає обов'язку для органів місцевого самоврядування приймати рішення про встановлення місцевих податків та зборів, а також пільг зі сплати податків за встановленою формою.

Водночас, зазначені вище вимоги ПКУ встановлюють вимоги щодо подачі органами місцевого врядування інформації про встановлені податки та пільги за формою, затвердженою Постановою № 483.

Таким чином, органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку та рішення про встановлення ставок та пільг із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за будь-якою формою.

При цьому необхідно врахувати, що проектом регуляторного акта передбачено підвищення ставки земельного податку та розміру орендної плати безпосередньо для земельних ділянок з конкретними кодами Класифікації видів цільового призначення земель, без врахування наявності або відсутності на таких ділянках нерухомого майна (будівель, споруд, тощо) та не потребує внесення змін до проекту регуляторного акта, що не суперечить вимогам абз.8 ч.2 ст.15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Стосовно п.3.2 анкети слід зазначити, що 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 ЗК і статтею 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦК).

У частині першій та другій статті 120 ЗК 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 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 ПК, 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 не 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 ЗК 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 проєкту 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, запропоновані у проєкті регуляторного акта розміри ставок податку по п.2.2.5 у розмірі 6% та по п.2.2.6 у розмірі 12% не перевищують граничні розміри ставок та відповідають вимогам п.274.2 ст.274 ПКУ.

Також, з урахуванням ст.206 ЗКУ та з урахуванням вищевикладеної позиції Верховного суду, у п.3.3.5 та п.3.3.6 проєкту 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 проєкті

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.

Внаслідок обговорення пропозицій, зазначених у п.4 анкети, щодо перерахунку кількості платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, слід зазначити наступне.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України №227 від 06.03.2019 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику є Державна податкова служба України (ДПС).

Відповідно до ПКУ контролюючі органи здійснюють адміністрування податків, зборів, платежів, у тому числі проводять відповідно до законодавства перевірки та звірки платників податків.

Згідно п.п.19¹.1.8. п. 19¹.1. ст. 19¹. ПКУ органи податкової служби забезпечують достовірність та повноту обліку платників податків, об'єктів оподаткування та об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням.

Слід наголосити на відсутні у органів податкової служби та у Дніпровської міської ради переліку орендарів, що орендують приміщення у власників об'єктів нерухомості на території міста. При цьому, збір та накопичення такої інформації до повноважень контролюючих органів та органів місцевого самоврядування не належить.

Отже, з урахуванням компетенції та повноважень органів податкової служби, обрахунок чисельності платників податків на яких поширюватимуться зміни, внесені проектом регуляторного акта, розраховано виключно на підставі інформації, наданої листами Головного управління ДПС у Дніпропетровській області від 28.02.2020 № 1205/9/04-36-04-04-18 та Дніпропетровського управління Офісу великих платників ДПС лист від 02.03.2020 № 1395/9/28-10-50-19-26.

Стосовно перерахунку суб'єктів малого та мікропідприємництва, на яких поширюється дія регуляторного акта, слід зазначити, що розрахунок суб'єктів господарювання великого, середнього й малого підприємництва здійснено за даними органів податкової служби та згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженою Постановою КМУ від 11.03.2004 №308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» (зі змінами).

При цьому, відповідальною постійною комісією Дніпровської міської ради з питань комунальної власності, енергозбереження та законності надано експертний висновок про відповідність проекту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Також зазначено, що прийняття проекту регуляторного акта є необхідним для зниження податкового навантаження, активізації інвестиційної діяльності, стимулювання суб'єктів господарювання на оформлення правовстановлюючих документів на землю, а також для упорядкування земель та підвищення рівня відповідальності землекористувачів за використання територій.

Щодо пропозицій, по п.5 анкети необхідно зазначити, що з метою підвищення туристичної привабливості міста, зменшення податкового навантаження, для стимулювання розвитку об'єктів туристичної інфраструктури пропонується внести зміни до додатку №1 проекту регуляторного акта для

земельних ділянок з кодом КВЦПЗ 03.08 «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», а саме, ставки податку та розмір орендної плати за користування земельними ділянками встановити у таких розмірах: «для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%.

2. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

1-61. Козік О.О. запропонував розглянути пропозиції та зауваження до проєкту регуляторного акта та аналізу регуляторного впливу Державної регуляторної служби України від 07.05.2020 ВИХ №2640/0/20-20.

Павлов А.Г. доповів про те, що у висновку Державної регуляторної служби зазначено, що чинним законодавством України визначено процедуру встановлення, формування та розрахунку розмірів орендної плати за землю, а додаткового врегулювання, зокрема шляхом визначення у рішеннях органів місцевого самоврядування фіксованих розмірів орендної плати за земельні ділянки для конкретних об'єктів (будівель, споруд, тощо), не передбачено.

Стосовно висновку ДРС, що врегулювання розмірів орендної плати за землю шляхом визначення у рішеннях органів місцевого самоврядування фінансових розмірів орендної плати за земельні ділянки для окремих категорій земель, чинним законодавством України не передбачено, слід зауважити таке.

Згідно з підпунктом 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПКУ плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Відповідно до вимог пункту 288.1 статті 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Згідно з вимогами пункту 288.4 цієї ж статті розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. А положеннями статті 288 ПКУ визначені граничні розміри орендної плати за земельні ділянки.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що до повноважень міської ради належить вирішення питань регулювання земельних відносин, справляння плати за землю.

Тобто міська рада не просто має право, а зобов'язана відповідно до закону врегулювати питання плати за землю, у тому числі і розмір орендної плати за землю, як складову частину цього джерела доходів бюджету міста. Крім того, ці повноваження в частині встановлення розмірів річної орендної плати для різних категорій земель міською радою реалізовано з 2015 року (рішення № 7/60).

Відсутність рішення міської ради стосовно розмірів орендної плати за землю унеможливило визначення розміру цієї плати при укладанні договору оренди землі.

Ураховуючи вищенаведене, при визначенні розмірів річної орендної плати для різних категорій земель у межах граничних розмірів згідно з ПКУ, міська рада діє суто в межах повноважень, наданих їй законом.

Також ДРС наголошено, з урахуванням норм ПКУ та БКУ, у проекті рішення зазначити рік, на який встановлюються податки та збори (2021 рік), а також проінформувати Державну регуляторну службу про результати розгляду цього листа.

За результатом обговорення цих пропозицій та зауважень учасниками робочої наради

ЗАПРОПОНОВАНО:

1. Врахувати зазначення у п.2 проекту регуляторного акта дати початку дії внесених змін - «01.01.2021».

2. Врахувати, що при визначенні розмірів річної орендної плати для різних категорій земель у межах граничних розмірів згідно з ПКУ, міська рада діє суто в межах повноважень, наданих їй законом.

3. Направити Державній регуляторній службі України інформацію про результати розгляду на робочій нараді пропозицій щодо вдосконалення проекту регуляторного акта по висновку від 07.05.2020 ВИХ №2640/0/20-20.

4. З урахуванням громадської думки та виступів профільних фахівців змінити у проекті регуляторного акта ставки податку та розмір орендної плати за користування земельними ділянками:

- з кодом КВЦПЗ 02.09 «Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови» та встановити їх у таких розмірах: «для обслуговування паркінгів, які використовуються з метою отримання прибутку, на землях житлової та громадської забудови» – 1,5%;

- з кодом КВЦПЗ 03.08 «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування», та встановити їх у таких розмірах: «для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 га та більше» – 3%, «для обслуговування інших об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» – 2,3%;

- з кодом КВЦПЗ 03.15 «Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови».

5. Інші пункти проекту регуляторного акта залишити у попередній редакції.

Наприкінці обговорення учасники наради перелічили прийняті пропозиції, що запропоновані для внесення до проекту регуляторного акта.


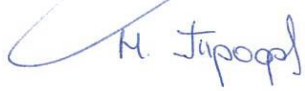
ВИРІШИЛИ:

1. Розробнику представити проєкт рішення для розгляду та узгодження на засіданнях постійних комісій міської ради.

2. Дотримуючись порядку проходження регуляторного акта шляхом своєчасного оприлюднення доопрацьованого проєкту, оновити редакцію проєкту регуляторного акта на офіційних веб-сайтах міської ради, Аналіз регуляторного впливу до проєкту регуляторного акта залишити без змін.

3. Рекомендувати розробнику внести на розгляд міської ради доопрацьований проєкт регуляторного акта з подальшим оприлюдненням його у встановленому порядку.

Головуючий

О. О. Козік

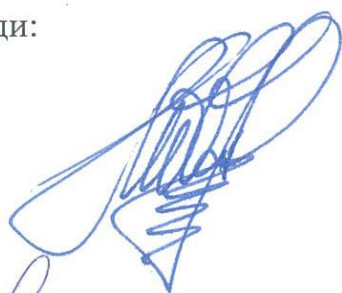
Секретар

Н.В.Трофимова

Учасники робочої наради:



А.Г. Павлов



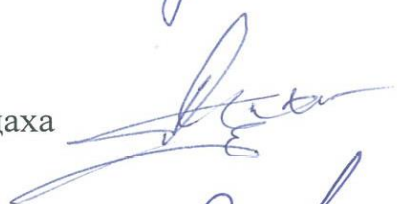
Д.І. Мовшин

І.В. Журавльова



Г.О. Блудова

Б.Б. Невдаха



Р.І. Суслов

Н.І. Садика



Г.І. Коледа

І. А. Андрущак

