07.03.2018

Роз'яснення
щодо застосування органами місцевого самоврядування вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" при прийнятті рішень про затвердження нормативної грошової оцінки земель

До Державної регуляторної служби України на розгляд надходять чисельні звернення органів місцевого самоврядування щодо дотримання вимог Закону України від 11.09.2003 № 1160 «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон № 1160) під час прийняття органами місцевого самоврядування рішень про затвердження нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до положень Земельного кодексу України **оцінка земель** різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної **оцінки земель** є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, та у разі **визначення розміру орендної плати** за земельні ділянки державної та комунальної власності (стаття 201 Земельного кодексу, стаття 13, частина 1 стаття 15 Закону України «Про оцінку земель»).

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України (стаття 201 Земельного кодексу).

Згідно із положеннями статей 15 та 18 Закону України від 11.11.2003 № 1378 «Про оцінку земель» (далі – Закон № 1378) підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Положеннями статті 15 Закону № 1378 встановлено, що **нормативна грошова оцінка** земельних ділянок **може проводитися на підставі договору**, який укладається **заінтересованими особами** в порядку, встановленому законом.

Окремо звертаємо увагу, що згідно із положеннями пункту 3 частини 1 статті 15 Закону України від 06.10.1998 № 161 «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення, перегляду та відповідальності за її несплату.

При цьому, **нормативна грошова оцінка** земель є **основою** для визначення розміру орендної плати, а **зміна** нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.

Відповідно до положень статті 18 Закону № 1378 нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності, та проводиться **не рідше один раз** для земельних ділянок:

розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення - на 5 – 7 років;

розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - на 5 – 7 років;

несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7 – 10 років.

За результатами, нормативної грошової оцінки земельних ділянок на підставі положень статті 20 Закону № 1378 складається технічна документація із землеустрою, відповідно до вимог Закону України від 22.05.2003 № 858 «Про землеустрій» (далі – Закон № 858).

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі (стаття 26 Закону № 858).

Розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою (стаття 7 Закону № 1378).

Статтею 26 Закону № 858 встановлено, що розробниками документації із землеустрою є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою, та фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою. Згідно зі статтею 28 цього ж Закону розробники документації із землеустрою за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією, несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями (стаття 20 Закону № 1378).

Звертаємо увагу, що відповідно до Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає обов'язковій державній експертизі, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки

земель, що подається платником податку до контролюючому органу за місцезнаходженням та місцем розташування земельної ділянки разом із декларацією такого платника податку, з уточненою інформацією про площу земельної ділянки, а також відомості про наявність земельних ділянок (стаття 20 Закону № 1378, статті 288 та 295 Податкового кодексу України).

Отже, входячи з положень Земельного та Податкового кодексів України, Законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про землеустрій» органи місцевого самоврядування виступають лише замовниками робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок та на пленарних засіданнях лише затверджують технічну документацію з нормативної грошової оцінки землі, розроблену у відповідності до вимог чинного законодавства.

Враховуючи викладене, рішення органів місцевого самоврядування про затвердження нормативної грошової оцінки населеного пункту не є регуляторними актами в розумінні Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» за умови, якщо рішення про їх затвердження не містить інших правових норм, у тому числі, щодо встановлення базової вартості 1 кв. м. землі в грошовому еквіваленті, що не передбачено вимогами законодавства.