

**Інформація до проекту рішення Київської міської ради
«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки
земель міста Києва»**

1. Підстави розгляду та затвердження.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Відповідно до статті 201 Земельного кодексу України залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Цією статтею Кодексу та статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також для визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом та втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва і вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок (*стаття 289 Податкового кодексу України*).

Платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації або площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено (*стаття 271 Податкового кодексу України*).

Відповідно до статті 274 Податкового кодексу України ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, за винятком земельних ділянок, зазначених у статтях 272, 273, 276 цього Кодексу.

Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду, а розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем але річна сума платежу:

а) не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки (*підпункт 288.5.1*);

б) не може перевищувати (*підпункт 288.5.2*):

- для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлюваних джерел енергії, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), - 3 відсотки нормативної грошової оцінки;

- для земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності та надані для будівництва та/або експлуатації аеродромів - чотирикратний розмір земельного податку, що встановлюється цим розділом;

- для інших земельних ділянок, наданих в оренду, - 12 відсотків нормативної грошової оцінки;

в) може бути більшою граничного розміру орендної плати, ніж зазначений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться, зокрема у разі визначення розміру земельного податку та визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (*стаття 13 Закону України «Про оцінку земель»*).

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 (*стаття 15 Закону України «Про оцінку земель»*).

Проведення нормативної грошової оцінки земель м. Києва визначене рішенням Київської міської ради від 25.12.2012 №713/8997 «Про проведення нормативної грошової оцінки земель міста Києва».

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 (*стаття 18 Закону України «Про оцінку земель»*).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5 - 7 років. (*стаття 18 Закону України «Про оцінку земель»*).

Остання нормативна грошова оцінка земель була затверджена рішенням Київської міської ради від 26.07.2007 №43/1877 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення».

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» (*стаття 18 Закону України «Про оцінку земель»*).

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою (*статті 20, 23 Закону України «Про оцінку земель»*).

Види документації із землеустрою визначені статтею 25 Закону України «Про землеустрій», якою також визначено, що законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою, а склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою, а також визначено, що відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України (*стаття 201 Земельного кодексу України*).

Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів встановлено постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за №388/12262.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» обов'язковій державній експертизі підлягає технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Отже, технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту є одним із видів документації із землеустрою, яка розробляється не рідше ніж один раз на 5 - 7 років на підставі рішення органу місцевого самоврядування (сільська, селищна, міська рада) та після одержання висновку державної землевпорядної експертизи затверджується цим органом місцевого самоврядування (сільською, селищною, міською радою), а відповідальність за склад, зміст і правила оформлення документації із землеустрою покладається на сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

2. Питання регуляторної політики.

Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі - Закон) визначає правові та організаційні засади реалізації державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності.

Господарська діяльність – це діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність (*стаття 3 Господарського кодексу України*).

Господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва - підприємцями. Господарська діяльність може здійснюватись і без мети одержання прибутку (некомерційна господарська діяльність) (*стаття 3 Господарського кодексу України*).

Суб'єктами господарювання є:

- господарські організації - юридичні особи, створені відповідно до Цивільного кодексу України, державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до цього Кодексу, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку;

- громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані відповідно до закону як підприємці (*стаття 55 Господарського кодексу України*).

Державна регуляторна політика у сфері господарської діяльності (далі - державна регуляторна політика) – це напрям державної політики, спрямований на вдосконалення правового регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, недопущення прийняття економічно недоцільних та неефективних регуляторних актів, зменшення втручання держави у діяльність суб'єктів господарювання та усунення перешкод для розвитку господарської діяльності, що здійснюється в межах, у порядку та у спосіб, що встановлені Конституцією та законами України (*стаття 1 Закону*).

Регуляторна діяльність – це діяльність, спрямована на підготовку, прийняття, відстеження результативності та перегляд регуляторних актів, яка здійснюється регуляторними органами, фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, територіальними громадами в межах, у порядку та у спосіб, що встановлені Конституцією України, Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та іншими нормативно-правовими актами (*стаття 1 Закону*).

Регуляторний орган – це Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, Національний банк України, Національна рада України з питань телебачення і радіомовлення, інший державний орган, центральний орган виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцевий орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, а також посадова особа будь-якого із зазначених органів, якщо відповідно до законодавства ця особа має повноваження одноособово приймати регуляторні акти. До регуляторних органів також належать територіальні органи центральних органів виконавчої влади, державні спеціалізовані установи та організації, некомерційні самоврядні організації, які здійснюють керівництво та управління окремими видами загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо ці органи, установи та організації відповідно до своїх повноважень приймають регуляторні акти;

Регуляторний акт – це:

- прийнятий уповноваженим регуляторним органом нормативно-правовий акт, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання;

- прийнятий уповноваженим регуляторним органом інший офіційний письмовий документ, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, застосовується неодноразово та щодо невизначеного кола осіб і який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, незалежно від того, чи вважається цей документ відповідно до закону, що регулює відносини у певній сфері, нормативно-правовим актом (*стаття 1 Закону*).

Дія цього Закону поширюється на відносини у сфері здійснення державної регуляторної політики та регуляторної діяльності.

Дія цього Закону не поширюється на здійснення регуляторної діяльності, пов'язаної з прийняттям:

- постанов Верховної Ради України;
- актів Національного банку України, за винятком нормативно-правових актів Національного банку України, які спрямовані на виконання ним функцій, визначених пунктами 4, 6, 7, 9, 11 та 17 статті 7 Закону України «Про Національний банк України», і мають ознаки регуляторного акта;
- актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, за винятком тих, що спрямовані на виконання нею повноважень, визначених пунктами 6, 7, 9, 11 – 13, 14, 16, 17, 21, 22, 24 – 26, 30, 30-1, 34 та 37-8 частини другої статті 7 Закону України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», та мають ознаки регуляторного акта;
- актів національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, що спрямовані на виконання нею повноважень, визначених пунктами 4, 6, 8, 16, 18, 19, 21 та 22 частини першої статті 28 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», та мають ознаки регуляторного акта;
- актів Рахункової палати, Центральної виборчої комісії та Національної служби посередництва і примирення;
- стандартів, кодексів ustalеної практики, технічних умов, за винятком випадків, коли положення стандартів, кодексів ustalеної практики, технічних умов, прийнятих органами державної влади та органами місцевого самоврядування, маючи у передбачених законом випадках обов'язковий характер, встановлюють вимоги до суб'єктів господарювання щодо проведення обов'язкових погоджень, аналізів, експертиз, обстежень, випробувань тощо за допомогою третіх осіб;
- санітарних норм, державних норм і правил у сфері містобудування, у тому числі державних будівельних норм, державних норм і правил пожежної безпеки, у тому числі загальнодержавних, міжгалузевих, галузевих нормативних актів з питань пожежної безпеки, державних міжгалузевих та галузевих нормативних актів про охорону праці, норм, правил і стандартів з ядерної та радіаційної безпеки, нормативних документів з метрології, затверджених центральними органами виконавчої влади, фармакопейних статей, Державної Фармакопеї України, технологічних регламентів виготовлення лікарського засобу, за винятком випадків, коли у положеннях зазначених документів містяться вимоги до суб'єктів господарювання щодо проведення обов'язкових погоджень, аналізів, експертиз, обстежень, випробувань тощо за допомогою третіх осіб;
- актів, прийнятих з питань запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного, надзвичайного стану, оголошення зони надзвичайної екологічної ситуації, а також з питань мобілізації та демобілізації;
- актів, що містять державну таємницю України;
- актів, що містять індивідуально-конкретні приписи, за винятком актів, у яких одночасно містяться нормативні та індивідуально-конкретні приписи;
- актів, якими доводяться до відома фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань рішення органів, які є вищестоящими по відношенню до органів, які приймають ці акти;

- актів, якими встановлюються ціни/тарифи на житлово-комунальні послуги;
- на порядок укладання, виконання, опублікування, реєстрації та денонсації міжнародних договорів України.

3. Узагальнений висновок.

Узагальнюючи наведене в пунктах 1 та 2 та враховуючи, що технічна документація з нормативної грошової оцінки земель міста є одним із видів документації із землеустрою, то комплексний правовий аналіз норм законодавства дозволяє дійти висновку, що рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста *не є регуляторним актом, оскільки:*

- *по-перше*, не є нормативно-правовим актом, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання;

- *по-друге*, не є іншим офіційним письмовим документом, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, хоча при цьому застосовується неодноразово та щодо невизначеного кола осіб і це рішення або окремі його положення не спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, *оскільки правове регулювання* проведення нормативної грошової оцінки земель та справляння плати за землю (земельного податку та орендної плати за землю) в установленому законодавством розмірі від нормативної грошової оцінки земель, а також застосування нормативної грошової оцінки в інших випадках *визначено:*

- Земельним кодексом України;
- Податковим кодексом України;
- законами України «Про оцінку земель», «Про землеустрій»;
- постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»;
- наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за №388/12262;
- іншими нормативно-правовими актами.

Директор



Ю.Кулаковський