



**МІНІСТЕРСТВО  
АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА  
ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ**

**Мінагрополітики України**

вул. Хрещатик, 24, м. Київ, 01001

тел. 226-25-39, факс 278-76-02

web: [www.minagro.gov.ua](http://www.minagro.gov.ua)

код ЄДРПОУ 37471967

**MINISTRY  
OF AGRARIAN POLICY AND  
FOOD OF UKRAINE**

**Minagropolicy of Ukraine**

24, Khreshchatyk str., Kyiv 01001

tel. +380-44/226-25-39

fax +380-44/278-76-02

web: [www.minagro.gov.ua](http://www.minagro.gov.ua)

14.05.2015 № 37-13-5-8/7460

На № \_\_\_\_\_ від 23.04.2015

**Народному депутату України  
Шиньковичу А.В.**

Шановний Андрію Васильовичу!

Міністерство аграрної політики та продовольства України розглянуло Ваш депутатський запит «Щодо гострої необхідності встановлення перерахунку плати за оренду земельних паїв з урахуванням різкої інфляції і девальвації гривні», оголошений на засіданні Верховної Ради України 24 квітня 2015 року, що надійшов листом Голови Верховної Ради України В. Гройсмана від 24.04.2015 № 11/10-1096 та повідомляє.

*Щодо збільшення розміру орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення*

Відповідно до Указу Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Статтею 2 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) визначено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Однією з істотних умов договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (стаття 15 Закону).

Згідно із статтею 21 Закону орендна плата за землею – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

ВХ 131070



Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Законом України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні», який набув чинності 01.04.2014, внесено зміни до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України, якими встановлено, що річна сума платежу за оренду земельних ділянок державної та комунальної власності не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки.

Розмір орендної плати не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (підпункт 288.5.2 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України).

Граничних розмірів орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, законодавством не визначено.

Крім того, у статті 3 Цивільного кодексу України визначено, що одним із основоположних принципів цивільного законодавства є свобода договору.

Відповідно до статті 627 Цивільного кодексу України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Одночасно зазначаємо, що статтями 23, 30 Закону визначено, що зміна умов договору оренди землі, зокрема перегляд орендної плати, здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Таким чином, питання зміни розміру орендної плати за користування земельними ділянками приватної власності регулюється відповідно до норм Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та договором оренди земельної ділянки.

*Щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*

Правові засади проведення оцінки земель визначено Законом України «Про оцінку земель».

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок визначено статтею 13 вищезгаданого закону, відповідно до якої нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться, зокрема, у разі визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Обов'язковість застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності Законом України «Про оцінку земель» не встановлена, грошова оцінка земельних ділянок приватної власності може проводитися за згодою сторін.

Згідно з пунктом 289.2 Податкового кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину



коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 1 січня поточного року.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249. Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з 1995 року станом на 1 січня 2015 року становить 3,997.

Крім того інформуємо, що пунктом 217 плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку “Україна - 2020” у 2015 році, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04 березня 2015 року № 213-р, передбачено розроблення та подання Кабінету Міністрів України проекту постанови про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

На сьогодні підготовлено проект нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який передбачає запровадження нового методичного підходу із використанням при проведенні оцінки даних про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств та показників урожайності за останні роки.

У Міністерстві аграрної політики та продовольства України відбулась нарада з обговорення проекту Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, в процесі обговорення прийнято рішення переглянути нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення.

Доопрацьований проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» в установленому порядку буде подано на розгляд та погодження до заінтересованих центральних органів виконавчої влади.

З повагою

Перший заступник Міністра



Я.В. Краснопольський