

## УДК 349.4

У збірнику представлено матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин», присвяченої 90-річчю професора Н. І. Титової, проведеної 18 листопада 2016 року у Львівському національному університеті імені Івана Франка. Також розміщено вибрані праці д.ю.н., професора Н. І. Титової, які впорядковані Я.З. Гаєцькою-Колотило.

Матеріали опубліковано в авторській редакції.

Редакційна колегія:

- проф.Пилипенко П.Д.;
- к.ю.н. Барабаш Н.П.;
- доц. Ващишин М.Я.;
- доц. Гаєцька-Колотило Я.З.

**Актуальні проблеми соціального права.** Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин. Матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Львів, 18 листопада 2016 р.). за заг. ред. П. Д. Пилипенка – Львів, 2016. – с. 314

УДК 349.4

- © Колектив авторів, 2016
- © Львівський національний університет імені Івана Франка; 2016
- © Львівський державний університет внутрішніх справ МВС України; 2016
- © Український центр соціально-правових досліджень, 2016

## ЩОДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

*Гордєєв Володимир Іванович*

*кандидат юридичних наук, доцент*

*кафедри земельного та аграрного права*

*Національного юридичного університету ім. Ярослава Мудрого*

*м. Харків, Україна*

В умовах переходу до ринкових відносин особливої актуальності набувають питання обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки (далі НГО земельної ділянки).

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» НГО земельних ділянок здійснюється для визначення розміру земельного податку, розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, а також для втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва. При цьому законом передбачається обов'язковість її проведення для визначення розміру земельного податку та розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (ст. 13). Між тим, Податковий кодекс України, як спеціальний нормативно-правовий акт, вказує, що базою оподаткування є: 1) НГО земельних ділянок з урахуванням коефіцієнту індексації; 2) площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено. Таким чином ПК України допускає можливість визнання розміру орендної плати при укладанні договорів оренди земельних ділянок і в випадках не проведення НГО земельної ділянки.

У теперішній час органи прокуратури звертаються до судових органів з позовними заявами про визнання договорів оренди земельних ділянок державної форми власності недійсними на підставі порушення сторонами на час укладання договору ст. 289 ПК України, ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» та ст. ст. 13,15,21 Закону України «Про оренду землі», так як не була проведена НГО земельної ділянки для визначення розміру орендної плати.

У судовій практиці виникли проблеми відносно обов'язковості застосування НГО земельної ділянки при укладанні договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної форм власності. Так, відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Положеннями ст. ст. 15, 21 Закону України «Про оренду землі» передбачена необхідність визначення сторонами розміру орендної плати, її індексації, форми платежу, строків, порядку внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

В зв'язку з чим, звертаємо особливу увагу на особливості законодавства при оренді земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, згідно п. 10 Типового договору оренди земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням її 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. Таким чином, розрахунок розміру орендної плати при укладанні договору оренди повинен проводитися за формами, які були затверджені урядом

України. Форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності затверджені Постановою Кабінету Міністрів від 13 грудня 2006 р. №1724 «Деякі питання оренди земель». Додатком № 1 до вказаної постанови затверджено форму розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності сільськогосподарського призначення, грошова оцінка яких не проведена. При цьому для визначення розміру орендної плати застосовується вартість сільськогосподарських угідь по відповідній області.

В Україні нормативно-грошова оцінка сільськогосподарських угідь була проведена в повному обсягу станом на 01.07.1995 р. відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. Результати зазначеної нормативної оцінки земель є базою для справлення земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, а також **орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності**. Для визначення розміру орендної плати застосовується вартість 1 гектара сільськогосподарських угідь по відповідній області. Наприклад, в Харківській області нормативно-грошова оцінка рілля та перелогів станом на 01.07.1995 року склала 3859,70 грн. за гектар, а станом на 01.01.2016 року з урахуванням коефіцієнтів індексації відповідно 32506,62 грн. Правовою позицією в постанові Верховного суду України від 03.12.2013 р. по справі № 3-34Гс13 передбачено: *«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»*. Таким чином, Верховний суд України розрізняє НГО земель та НГО земельної ділянки. Тому, на нашу думку, для визначення розміру орендної плати відносно **земель сільськогосподарського призначення при укладанні договору оренди може застосовуватися НГО сільськогосподарських угідь або НГО земельної ділянки, яка надається в користування на умовах оренди**. При цьому цільове призначення земельних ділянок не змінюється, а тому для розрахунку орендної плати підлягає застосуванню Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 року № 1724.

Між тим, у позовних заявах органи прокуратури вказують, що по цьому питанню існують правові позиції, які є обов'язковими для суду, що розглядає спір. Наприклад, прокурори посилаються, як підставу задоволення позову про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, на постанови Верховного суду України від 20.05. 2015 року у справі № 3-70 Гс15, від 8.04.2015 року у справі 3-41Гс15, а також у справі 3-297 Гс15 (ВГС України справа №919/1736/14.) Проте, відповідно до редакції ст. 111-28 ГПК України «Висновок суду щодо застосування норм права, викладений у постанові Верховного Суду України, має враховуватися іншими судами загальної юрисдикції при застосуванні таких норм права. Суд має право відступити від правової позиції, викладеної у висновках Верховного Суду України, з одночасним наведенням відповідних мотивів».

На нашу думку, вказані правові позиції Верховного суду України не можливо застосувати щодо відносин, які виникають при оренди земель сільськогосподарського призначення на підставі наступного: по-перше, у справах № 3-70 Гс15 та № 3-41Гс15 земельна ділянка надавалась в користування на умовах оренди із земель сільськогосподарського призначення для розміщення та експлуатації сонячної електростанції (землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення). Таким чином, змінювалось цільове призначення земельної ділянки, а тому відповідно не можливо для визначення розміру орендної плати іншої

**категорії земель застосувати НГО сільськогосподарських угідь по відповідній області; по-друге, у справі 3-297гс15 (ВГС України справа №919/1736/14.) предметом договору оренди була земельна ділянка несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту, яка надавалась для будівництва та експлуатації автозаправної станції. При цьому, як було встановлено судами, НГО земель несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту не проводилась, не була проведена і НГО земельної ділянки (див. копію судового рішення від 13.10.2014 р. у справі № 919/1736/14).**

Таким чином, на нашу думку, в теперішній час не має правових підстав для визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності в зв'язку з непроведенням НГО земельної ділянки. З метою вирішення проблеми, щодо розрахунку розміру орендної плати при укладанні договорів оренди згідно НГО сільськогосподарських угідь по відповідній області, потрібно змінити норми чинного земельного та податкового законодавства та привести їх у відповідність до ст. 13 Закону України «Про оцінку земель». В свою чергу, в діючі договори оренди земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності необхідно вносити зміни. Така можливість передбачена чинним законодавством. Наприклад, відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» НГО земельних ділянок сільськогосподарського призначення розташованих за межами населених пунктів проводиться – не рідше ніж один раз на 5-7 років. Тому суб'єктам державної або комунальної власті, які є орендодавцями таких земельних ділянок, відповідно до ст. 15 вказаного закону, потрібно приймати рішення про проведення НГО земельних ділянок, що надані в користування, для визначення обґрунтованого розміру орендної плати.