

# Маніпуляції під час визначення ставки орендної плати за користування землями державної та комунальної власності

**ВИСОКИЙ**

рівень ризику

Власник ризику: [Органи місцевого самоврядування](#)

Підзвітність власника: [Органи місцевого самоврядування](#)

Сфера публічного управління: [Земельні відносини](#)

Чого стосується: [Оренда землі](#)

Нормативна база: [Податковий кодекс України](#), [Земельний кодекс України](#), Закони України «[Про оцінку земель](#)», «[Про оренду землі](#)», [Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831](#)

Дата перегляду ризику: 15.06.2021 року

## ОПИС РИЗИКУ:

Під час оподаткування земельних ділянок і визначенні розміру орендної плати за користування землями державної та комунальної власності застосовується неринкова база оцінки, що створює корупційний механізм. Через те, що грошова оцінка земельної ділянки та ставка орендної плати визначаються нормативно, посадові особи органів державної влади та місцевого самоврядування, які приймають рішення щодо передачі земельних ділянок у користування, мають можливість передавати державні та комунальні землі за орендною платою, що може бути суттєво нижчою за ринкову.

Це призводить до поширення корупційних зловживань для отримання неправомірної вигоди, яку посадові особи вимагають за встановлення нижчих за ринкові ставок оренди. Крім того, положення Податкового кодексу України дають змогу встановлювати орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності у широкому діапазоні від 3 до 12 % від їх нормативної грошової оцінки, що використовується недоброчесними чиновниками- розпорядниками земельними активами держави для зменшення надходжень до місцевих бюджетів.

## Джерела ризику

Недосконалість нормативного регулювання

Дискреційні повноваження під час застосування коефіцієнтів для розрахунку

Індивідуальна недоброчесність

## Стратегічні наслідки

Зменшення надходжень до бюджетів

Зниження ефективності державного управління у сфері земельних відносин

Спотворення конкурентних механізмів ринку

## Корупційні наслідки

Прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою (ст. 368 ККУ)

Зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 ККУ)

Незаконне збагачення (ст. 368-2 ККУ)

# СПОСОБИ МІНІМІЗАЦІЇ РИЗИКУ

## Нормативні

Розробити та внести зміни до Податкового кодексу України, що передбачатимуть встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на базі ринкової вартості відповідних земельних ділянок за аналогією із правилами оренди інших видів державного та комунального майна

## Процедурні

1. Розробити та впровадити нову систему коефіцієнтів для розмежування показників за регіонами, цільовим використанням, розмірами населених пунктів
2. Розробити та впровадити методику грошової оцінки земель, яка буде здійснювати розрахунок грошової оцінки окремих земельних ділянок у автоматичному режимі без участі людини із застосуванням наявних даних Державного земельного кадастру, а також надавати витяги про таку оцінку через офіційний вебсайт Держгеокадастру України. Доступ до інформації про оцінку земельних ділянок має бути відкритим та безкоштовним
3. До впровадження нової системи оцінки земель на центральному рівні виконавчі органи органів місцевого самоврядування мають розробити, а рада – схвалити фіксовані ставки

орендної плати за земельні ділянки комунальної власності для різних видів цільового призначення земельних ділянок, а не визначати їх «індивідуально» для кожного окремого землекористувача 4. створити реєстр укладених договорів з умовами землекористування та опублікувати його на офіційному вебсайті органу місцевого самоврядування

Індикатори виконання  
плану дій

Відповідальний  
суб'єкт

Потреба у  
фінансових  
витратах

Відповідно до способів мінімізації

**Верховна Рада  
України**

**ПОТРЕБУЄ**

## ПІДТВЕРДЖЕННЯ ІСНУВАННЯ РИЗИКУ

### Реєстр судових рішень

#### Суть справи:

Начальник відділу земельних ресурсів Камінь-Каширської міської ради Волинської області, наділений організаційно розпорядчими функціями, самостійно розрахував розмір нормативногрошової оцінки земельної ділянки, що була запроектована для відведення площею 1,4407 гектара колективу забудовників «Торговельний комплекс «Пасаж» для користування на умовах оренди терміном на 49 років в сумі 1 236 627 грн, яку вніс до договору оренди вказаної земельної ділянки. Навмисне заниження начальником відділу земельних ресурсів нормативно-грошової оцінки землі призвело до заниження плати за її користування, спричинення бюджету Камінь-Каширської міської ради протягом 2007 – 2012 років збитків на загальну суму 125 884 грн. Начальника відділу земельних ресурсів визнано винним у вчиненні злочину та призначено покарання у виді позбавлення волі строком на 2 роки.

Дата рішення 19.12.2012 [Справа № 0304/1727/12](#)

Інші джерела

## **Прокуратура Хмельниччини домоглась збільшення розміру орендної плати за користування землями житлової та громадської забудови щорічно на 1,3 млн грн**

Шепетівською місцевою прокуратурою виявлено порушення вимог законодавства при використанні земель житлової та громадської забудови. Встановлено, що між Нетішинською міською радою та одним із товариств ще у 2008 році укладено договір оренди земельної ділянки площею понад 55,5 га, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста. Незважаючи на те, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки щороку збільшувалась, в порушення вимог Податкового кодексу України, орендна плата за користування цією землею тривалий час залишалась незмінною – 23 тис грн.

## **На Рівненщині на отриманні хабара викрито голову однієї з об'єднаних територіальних громад в області**

Виявлено факт вимагання та одержання головою об'єднаної територіальної громади області неправомірної вигоди в сумі 12 тис. гривень. Вказаний посадовець вимагав та одержав у службовому кабінеті за місцем роботи неправомірну вигоду від приватного підприємця за вчинення дій з використанням службового становища, зокрема щодо укладення від імені органу місцевого самоврядування договору оренди земельної ділянки комунальної власності із заниженою сумою орендної плати.

Тегування: