



Державна податкова
служба України

Головне управління ДПС
у Чернігівській області



**Щодо орендної плати за землю при переході права власності на нерухоме майно,
розташованого на орендованій попереднім власником такого майна земельній ділянці**

Земельним кодексом України (далі – ЗКУ) та Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон) визначено, що у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді у попереднього власника, до набувача одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта (част. 3 ст.120 ЗКУ, част.3 ст.7 Закону).

Факт переходу права власності на об'єкт нерухомості до нового власника є лише підставою для припинення права користування земельною ділянкою попереднім землекористувачем (ст. 31 Закону).

Оскільки земельні ділянки, які перебувають у користуванні юридичних осіб, передаються в користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування тільки після припинення користування ними в порядку, визначеному законом, то «автоматичність» переходу прав користування земельною ділянкою при переході права власності на розташований на ній об'єкт нерухомості від землекористувача до нового власника майна не відбувається.

Підтвердженням «неавтоматичності» такого переходу є положення част. 1 ст. 116 ЗКУ, а саме, юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених ЗКУ, або за результатами аукціону.

Податковим кодексом України (далі – Кодекс) визначено, що платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (с. 288 Кодексу).

Офіційне визнання та підтвердження державою фактів припинення/набуття речових прав на нерухоме майно забезпечується шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі поданих документів (ст. 2 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Враховуючи вищевикладене, Головне управління ДПС у Чернігівській області звертає увагу орендодавців та орендарів на необхідність приведення у відповідність договорів оренди.

Спілкуйся з Податковою службою дистанційно за допомогою сервісу [«InfoTAX»](#)

Інформаційно-довідковий департамент Державної податкової служби України: 0-800-501-007

«Гаряча лінія» ДПС України "Пульс": 0800-501-007 (напрямок «4») Акредитований центр сертифікації ключів:

0-800-501-007 (напрямок «2»), 044-284-00-10, (0462) 77-49-27 Вебсайт ДПС: <https://tax.gov.ua/>

Субсайт Головного управління ДПС у Чернігівській області: <https://ch.tax.gov.ua/>

14000, Чернігів, вул. Ремісничка, 11, тел.: (0462) 652-300

